



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Tržní a administrativní oceňování pozemků

Market and Administrative Land Evaluation

Student: Lucie Hofreiterová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2017

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra veřejné ekonomiky

## Zadání bakalářské práce

Student: **Lucie Hofreiterová**  
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa  
Téma: Tržní a administrativní oceňování pozemků  
Market and Administrative Land Evaluation  
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Metody oceňování pozemků
  3. Ocenění vybraných pozemků
  4. Zhodnocení a interpretace výsledků
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy


Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.  
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.  
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

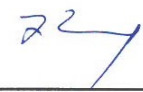
Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 18.11.2016  
Datum odevzdání: 05.05.2017

  
doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



  
prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal  
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně a použila pouze uvedenou literaturu a zdroje.

V Ostravě dne 28. 4. 2017

.....  
*Kapitelova*

podpis studenta

**Poděkování**

Mé poděkování patří Ing. Davidu Slavatovi, PhD., vedoucí bakalářské práce, který mi poskytl cenné rady a tematické podklady. Jeho odborné znalosti a užitečné informace byly při zpracování bakalářské práce velkým přínosem.

## OBSAH

<b>1. Úvod</b>	5
<b>2. Metody oceňování pozemků</b>	7
2.1 Administrativní oceňování	7
2.1.1 Oceňování podle cenové mapy	8
2.1.2 Oceňování podle zákona o oceňování	9
2.2 Tržní oceňování	10
2.2.1 Výnosová metoda	11
2.2.2 Nákladová metoda	13
2.2.3 Porovnávací metoda	15
2.2.4 Metody oceňování pozemků	17
2.2.5 Charakteristika pozemku	20
2.3 Podklady pro oceňování pozemků	21
2.3.1 Základní podklady	22
2.3.2 Ostatní podklady	22
2.3.3 Katastr nemovitostí	22
2.4 Předchozí cenové předpisy na území české republiky	23
2.5 Současné oceňovací předpisy a související judikatura	25
<b>3. Ocenění vybraných pozemků</b>	27
3.1 Soubor oceňovaných pozemků	27
3.1.1 Stavební pozemek – okres Olomouc	27
3.1.2 Stavební pozemek – okres Přerov	27
3.1.3 Zemědělský pozemek – okres Olomouc	28
3.1.4 Zemědělský pozemek – okres Přerov	28
3.2 Administrativní ocenění	28
3.2.1 Ocenění stavebních pozemků	28

3.2.2	Ocenění zemědělských pozemků .....	32
3.3	Tržní ocenění .....	34
3.3.1	Ocenění stavebních pozemků .....	34
3.3.2	Ocenění zemědělských pozemků .....	38
3.3.3	Zemědělské pozemky – výnosová metoda .....	41
<b>4.</b>	<b>Zhodnocení a interpretace výsledků .....</b>	<b>43</b>
4.1	Posouzení administrativního a tržního oceňování .....	43
4.1.1	Stavební pozemek Olomouc .....	43
4.1.2	Stavební pozemek Přerov .....	43
4.1.3	Zhodnocení použitých metod u stavebních pozemků .....	44
4.1.4	Zemědělský pozemek – Olomouc .....	45
4.1.5	Zemědělský pozemek – Přerov .....	46
4.1.6	Zhodnocení použitých metod u zemědělských pozemků .....	46
4.2	Rozdílnost z hlediska lokality a ceny .....	48
4.3	Poznatky z praxe a doporučení .....	50
<b>5.</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>52</b>
	<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>53</b>
	<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>54</b>
	<b>Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce</b>	
	<b>Seznam příloh</b>	
	<b>Přílohy</b>	

## 1. Úvod

Bakalářská práce pojednává o tržním a administrativním oceňování pozemků. V oblasti oceňování pozemků se lze v České republice setkat s administrativním způsobem, který vyplývá ze zákona o oceňování majetku a způsobem tržním, který vychází z předem uznatelných odborných metod a aplikací tržního mechanismu na výslednou hodnotu.

Oceňování je nedílnou součástí veřejné ekonomiky a správy. Instituce působící ve veřejném sektoru se podílejí nejen na tvorbě oceňovacích předpisů, ale také přímo využívají služeb odhadců a znalců. Oceňování majetku souvisí zejména s hospodářskou, bytovou ale i dopravní politikou. Orgány státní správy i samosprávy využívají oceňování pro nalezení konkrétní hodnoty nemovitých věcí při převodech majetku, a to nabytí, prodeji, koupi, směnném obchodu či darování, ať už jiným institucím ve veřejném sektoru nebo soukromým subjektům.

Při veřejných soutěžích, dobrovolných i nedobrovolných dražbách a veřejných výběrových řízeních, které vyhlašuje Státní pozemkový úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových se používá jak tržní, tak administrativní oceňování. Orgány soudní moci rozhodují ve věcech majetkových na základě znaleckých posudků nebo odhadů cen, obzvláště při vypořádání vlastnických vztahů k nemovitým věcem. V oblasti dopravní politiky je oceňování pozemků, staveb a věcných práv hlavním podkladem pro přípravu veřejně prospěšných staveb, hlavně pozemních komunikací.

Administrativní oceňování je v České republice nejvíce spojováno s daňovou povinností. Aby byla zajištěna daňová spravedlnost, tak aby žádný subjekt nebyl znevýhodněn, postupuje se při oceňování nemovitých věcí v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a aktuálně platné oceňovací vyhlášky.

**Cílem** bakalářské práce je ocenit stavební a zemědělské pozemky a srovnat jejich hodnoty, dosažené pomocí administrativního a tržního způsobu oceňování ve dvou rozdílných lokalitách Statutárních měst Olomouce a Přerova.

Informace budou čerpány z odborných publikací a pomocí **metody abstrakce** budou vymezeny podstatné skutečnosti, které úzce souvisí s tématem práce. **Metodou komparace** bude zjištěno jaké ekonomické, politické a sociální vlivy působí na cenu pozemků v odlišných lokalitách. Na základě vlastního průzkumu a výpočtů budou **metodou analýzy** vyhodnoceny dosažené hodnoty.



Práce je rozdělena na dvě hlavní části. První část je teoreticko-metodická, která je věnována informacím získaných z odborných materiálů k problematice, jež souvisí s oceňováním nemovitých věcí. Druhou částí je část praktická, kde jsou aplikovány metody pro ocenění vybraného souboru pozemků ve dvou odlišných lokalitách.

Druhá kapitola pojednává hlavně o metodách, které se využívají při tržním a administrativním oceňování. V rámci administrativního oceňování bude vysvětlen postup pro dosažení zjištěné ceny, která vyplývá ze zákona o oceňování majetku a příslušné oceňovací vyhlášky. Z hlediska tržního oceňování budou uvedeny metody výnosová, nákladová a porovnávací. Stručně zde budou popsány další postupy, techniky a podklady k dosažení hodnoty pozemku i krátce vymezeny předchozí cenové předpisy na území České republiky.

Kapitola s názvem ocenění vybraných pozemků, jak již sám název napovídá, bude zaměřena na praktické administrativní a tržní ocenění stavebních a zemědělských pozemků v okrese Olomouc a Přerov. Bude zhodnocen současný stav pozemků a uvedeny informace potřebné pro následné ocenění podle cenové mapy, postupu v oceňovací vyhlášce, metodou porovnávací a u zemědělských pozemků také metodou výnosovou.

Ve čtvrté kapitole jsou interpretovány dosažené výsledky a následně provedeno zhodnocení administrativního a tržního oceňování po praktické stránce, z hlediska jejich náročnosti a také posouzení dosažených hodnot dle vlivu lokalit, ve kterých se oceňované pozemky nachází. Krátce budou v této kapitole uvedeny poznatky z praxe a doporučení.

V závěru práce budou shrnuty výsledky dílčích částí bakalářské práce a objasnění splnění předem stanoveného cíle.

## **2. Metody oceňování pozemků**

V této kapitole bude vysvětlen princip administrativního a tržního oceňování majetku. Podrobněji zde budou uvedeny všeobecně uznávané metody. V rámci administrativního oceňování se bude jednat o metody závazné, dle přísně vymezených pravidel a pro tržní oceňování budou představeny metody, které mohou být využívány při ocenění nemovitých věcí. Konkrétně budou jednotlivé postupy popsány z hlediska provádění oceňování pozemků, tak aby teoretická část sloužila pro reálné využití při samotném oceňování vybraného souboru pozemků v praktické rovině bakalářské práce. V ostatních podkapitolách budou stručně představeny předchozí i aktuální oceňovací předpisy, související judikatura a vybrané pojmy z oblasti oceňování.

### **2.1 Administrativní oceňování**

Princip administrativního oceňování spočívá v přesně definovaných postupech a způsobu, který určí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a zejména oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. Majetek a služba se dle tohoto zákona oceňují cenou obvyklou, pokud dále není stanoveno jinak. Cena obvyklá se stanoví na základě porovnání dosažených cen při prodeji stejného, popřípadě podobného majetku, a to ke dni ocenění a s ohledem na působící vlivy a okolnosti. Cena určená podle téhož zákona jinak než cena obvyklá je nazývána cenou zjištěnou. Administrativní způsob oceňování provádí znalec jmenovaný a zapsaný u krajského soudu, na základě prokázání odborné kvalifikace. Výsledkem je znalecký posudek, který musí obsahovat všechny právní náležitosti a skutečnosti související s předmětným oceněním. Administrativní oceňování nemovitých věcí slouží prioritně pro daňové účely, ale také při převodu majetku státních organizací, jedná se o rychlý způsob zjištění ceny, která zaručuje, že nebude žádný subjekt zvýhodněný či naopak. Pomocí tohoto nástroje je zajištěna spravedlnost a zákon o oceňování je tvořen tak, aby nedocházelo k jeho zneužití. Nevýhodou tohoto principu je, že cena zjištěná se velmi často výrazně liší od ceny, která je v daném místě a čase obvyklá tzv. cenou tržní. Což může být způsobeno tím, že rychlost ekonomického růstu nebo poklesu nestačí v rámci časového období procesu schvalování zákonů a vyhlášek. (Bradáč, 2016) V zákoně o oceňování majetku jsou definovány i další postupy pro oceňování, a to zejména nákladový, výnosový, porovnávací způsob či oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, na základě předpisů o účetnictví a jiné.<sup>1</sup> Mezi znalcem a klientem musí být dohodnut

---

<sup>1</sup> Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

smysl neboli účel oceňování, měl by být uveden hned na začátku v podmínkách zakázky. Klienti chtějí ocenit majetek z různých důvodů, a to

- prodej/nákup majetkového podílu,
- pronájem nebo leasing majetkového podílu,
- realizace a posouzení vývojových plánů,
- alternativní způsob ocenění,
- ocenění pro finanční zprávy,
- ocenění pro zajištění půjčky.

Poslední dva účely oceňování podléhají zvláštním ustanovením a dalším požadavkům. (Scarrett, Osborn, 2014)

### **2.1.1 Oceňování podle cenové mapy**

Prvotní podkladem pro oceňování stavebních pozemků administrativním způsobem je cenová mapa. Cenové mapy byly od 1. 1. 1998 uzákoněny zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Cena pozemku se určí násobkem výměry pozemku a ceny za 1 m<sup>2</sup> nalezenou v cenové mapě pro příslušnou obec. Pokud není v cenové mapě uvedená cena pozemku, který je potřeba ocenit, lze cenu zjistit na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané, či v jiných obdobných obcích. Při tomto způsobu se vychází hlavně ze shodného účelu užití, stejné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Cenová mapa je grafický elaborát a je vypracovávána v odlišných podrobnostech. Základním způsobem pro zpracování cenové mapy je získání souhrnných údajů o uskutečněných pozemkových převodech v dané oblasti. Údaje se musejí zpracovat a následně převést do mapového podkladu. Pro zjednodušené zpracování a zanesení údajů by území obce mělo být rozděleno do určitých zón dle charakteru zástavby (obytná, komerční, dopravní dostupnost, množství zeleně, občanská vybavenost apod.). Obvykle dotiskem do katastrálních map jsou vyneseny základní ceny v každé této zóně. V ČR se musí dodržovat měřítko 1:5000 ale i podrobnější. Zpracovatelé cenových map jsou především územní samosprávné celky základního stupně, tedy obce. Obec obecně závaznou vyhláškou stanoví ceny stavebních pozemků v cenové mapě a před jejich vydáním je musí předložit k vyjádření Ministerstvu financí, poté v době vyhlášení ji musí zaslat k uveřejnění v cenovém věstníku. Oceňovací vyhláška v současnosti plně udává, jaké náležitosti má cenová mapa obsahovat jak v textové části, tak v části grafické. Obec má plnit povinnost a umožnit každému, kdo o to požádá, nahlédnutí do cenové mapy pozemků bezplatně. (Bradáč, 2016)

### 2.1.2 Oceňování podle zákona o oceňování

Podle § 9 zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů se pro účely oceňování, pozemky člení na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky, které nejsou uvedeny v předchozích bodech.<sup>2</sup>

Jak již bylo v předchozí kapitole zmíněno, prvotním podkladem pro oceňování stavebních pozemků jsou cenové mapy. Pokud v cenové mapě není uvedena cena stavebního pozemku, nelze ji z nějakého důvodu použít nebo předmětná obec nemá k dispozici cenovou mapu, oceňování stavebního pozemku se provede vypočtením násobku výměry pozemku a základní ceny za 1 m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy, které působí na využitelnost pozemku. Pro jednotlivé typy zastavěných a nezastavěných stavebních pozemků a jejich účely využití jsou v oceňovací vyhlášce přesně stanoveny způsoby výpočtů a indexy, které slouží k úpravě základní ceny, jsou uvedeny v příslušných tabulkách oceňovacího předpisu. Základní ceny stavebních pozemků ve vyjmenovaných obcích, okresech nebo oblastech v Kč za 1 m<sup>2</sup> jsou uvedeny v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky a pro obce nevyjmenované v této tabulce se základní cena určí výpočtem podle stanoveného vzorce.

Oceňovací vyhláška dále stanoví, jakým způsobem se určí hodnota zemědělského pozemku, a to jako součin výměry a upravené základní ceny v Kč za 1 m<sup>2</sup>. Základní cena zemědělského pozemku se zjistí v příloze č. 4 vyhlášky, kde jsou uvedeny ceny podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Tento pětimístní číselný kód BPEJ je uveden na výpisu z katastru nemovitostí pro příslušný pozemek a každá číslice určuje charakteristiku pozemku. První číslo označuje klimatického území, ve kterém se pozemek nachází, další dvě číslice značí hlavní půdní jednotku, čtvrtá číslice vyjadřuje svažitost pozemku a polohu ke světovým stranám a pátá číslice udává kombinaci skeletovitosti a hloubky půdního profilu. Dále se cena upraví, včetně zdůvodnění, přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. Zejména

---

<sup>2</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) s účinností od 1. ledna 1998

přirážkou za významnou polohu pozemku v blízkosti větších měst a obcí nebo srážkou za vzdálenost od nejbližšího souvisle zastavěného celku obce, či za nedostatky předmětného pozemku. Mezi které patří, balvanovité plochy, imisní zatížení a další vady, které by mohli bránit zemědělskému využití. Administrativní hodnota lesního pozemku nebo nelesního pozemku s lesním porostem se stanoví jako součin upravené základní ceny za 1 m<sup>2</sup> a celkové výměry. Základní cena pozemku je dána na základě přílohy č. 6 oceňovací vyhlášky podle souborů lesních typů, které jsou na pozemku vymezeny a dále se upraví i se zdůvodněním srážkami podle přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky. Takto upravená cena nesmí být menší než 1 Kč za m<sup>2</sup>. Oceňování pozemků vodních ploch a ostatních pozemků blíže nespecifikovaných, probíhá dle způsobu, který stanovuje zákon a vyhláška.<sup>3</sup>

## **2.2 Tržní oceňování**

Tržní oceňování je prováděno pomocí všeobecně známých uznatelných postupů, ale nejsou zde předem daná závazná pravidla a kroky, které je nutno dodržovat. Tržní hodnota ve většině případech reálně odráží situaci na trhu nemovitých věcí. Lze konstatovat, že tržní oceňování je tvůrčí, ale zároveň systematický proces, ve kterém odhadce, za pomoci metod, nalézá hodnotu oceňované věci, posuzuje různé cenotvorné vlivy a na konec pomocí odborné analýzy formuje výslednou hodnotu majetku. Tržní oceňování mohou provádět znalci i odhadci. Odhadce musí mít vysokoškolské vzdělání stavebního směru a absolvovat čtyřsemestrální kurz. Poté si vyřizují živnostenský list pro tento způsob zaměstnání. Výsledkem práce odhadce při tržním oceňování je odhad ceny obvyklé. Odhad tržní hodnoty je stále více používán nejenom u soukromoprávních subjektů, jako jsou fyzické a právnické osoby při běžném prodeji majetku, realitní kanceláře, bankovní instituce. Stále častěji je tržní oceňování využíváno veřejnoprávním sektorem, jako jsou soudní instituce, státní instituce, zejména při majetkoprávním vypořádání (výkupy pozemků pro veřejně prospěšné stavby) a orgány státní správy a samosprávy při interních jednáních. (Bradáč, 2016)

Na trh s nemovitými věcmi působí řada vlivů, které přispívají k nedokonalosti trhu, a to povaha pozemkového vlastnictví, způsob provádění transakcí a nedostatek veřejně dostupných informací souvisejících s transakcemi na trhu. Vlastnictví pozemku je však jedinečné už z důvodu jeho umístění, na rozdíl od odlišných konstrukcí staveb. Většina transakcí na trhu s nemovitými věcmi jsou prováděny soukromě, a to i když je výsledek transakce známý, není velmi užitečný při absenci podrobných informací o takových náležitostech, jako je velikost

---

<sup>3</sup> Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

a stav nebo právní titul. Stupeň nedokonalosti trhu se liší například tím, v jaké lokalitě jsou transakce prováděny. Zatímco investice do prvotřídních obchodů v nejlepších lokalitách jsou více stejnorodé, protože přitahují podobné nájemníky, tak investice do nemovitého majetku ve venkovských lokalitách budou více rozdílné ať už vlivem obchodního potenciálu nebo třeba kvůli změnám v povodí. Trh s nemovitými věcmi není jediný subjekt, ale je zde celá řada trhů, a to může být místní, národní nebo mezinárodní. Na trhu jsou další sektory a dílčí odvětví, jako je odvětví pro bydlení, zemědělské, obchodní nebo průmyslové. Na trhu vlastnictví jsou známy minimálně dva sektory, a to soukromé vlastnictví nebo nájemní. Trh pro obsazení rezidenčních nemovitých věcí je většinou místního charakteru ale hlavní investice se mohou projevit až na mezinárodním trhu s odběrateli. Trh investičních nemovitých věcí může být na lokální, národní či mezinárodní úrovni. Menší lokality pro vybudování jen několika domů zaujmou malé místní stavitelské firmy, ale velké místa pro rezidenční nebo komerční výstavbu budou zajímat větší organizace v širším prostoru a někdy i na mezinárodní úrovni. (Shapiro, 2013)

### 2.2.1 Výnosová metoda

Jedna ze základních metod pro výpočet obvyklé hodnoty nemovité věci je metoda výnosová. Metoda je založena především na principu vlastnictví. Vlastníkovi dané věci náležitě patří veškeré užitky a výnosy z této věci, přitom že bude zajištěn tento příjem minimálně po určitou dobu. Pro správné ocenění se provádí několik dílčích analýz, a to analýza budoucích výnosů, analýza budoucích nákladů a určení míry kapitalizace. Metoda se využívá u těch nemovitých věcí, které jsou určeny k dalšímu pronájmu a tím také ke generování dalších příjmů. Především se jedná o zemědělské pozemky, evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost a dále také lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky a pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy. U staveb jsou to zejména bytové domy a bytové jednotky, obchodní a průmyslové prostory, garáže, objekty pro rekreaci ale i studny.

Výnosová hodnota se určí z předpokládaných budoucích příjmů při přepočtu na současnou hodnotu. Základní výpočet je dán vztahem 2.1:

$$VH = \frac{\check{V}}{R}, \quad (2.1)$$

kde **VH** je výnosová hodnota věci, **ČV** je čistý výnos z pronájmu (čisté roční nájemné minus náklady spojené s provozem) a **R** je míra kapitalizace setinná. Míra kapitalizace je cena za zapůjčení kapitálu tzv. úrok. Při určení míry kapitalizace musí odhadce myslet na míru rizika dané věci. Mezi rizikem a výnosem platí přímá úměra. Čím vyšší je předpokládaný výnos, tím

vyšší je riziko investice. Míra kapitalizace se dá odvodit podle sazby v bankovních institucích, použitím míry dané z cenového předpisu, zjistit na základě porovnání nebo vlastním srovnáním.

Důležitou podmínkou pro zjištění výnosové hodnoty je znalost a správné určení příjmů, výnosů, výdajů a nákladů. Veškeré platby, které plynou vlastníkově v souvislosti s pronájmem věci, jsou příjmy, ale jen určitá jejich část jsou jeho výnosem. Největší rozdíl mezi výnosem a příjmem je ten, že výnos podléhá přímému zdanění a můžeme jej zjistit například z účetních dokladů nebo porovnáním s cenami podobných nemovitých věcí či vlastním výpočtem a odborným odhadem. Pro zjištění výnosové hodnoty se musí vycházet z reálných a podložených výnosů, a to u staveb a pozemků jde zejména o nájemné z bytových, nebytových a společných prostor a nájemné z pozemků.

Pro zjištění čistého výnosu z dané věci musíme umět rozlišit také výdaje a náklady. Veškeré platby, které souvisejí s provozem, nazýváme výdaje. Náklady jsou z hlediska účetnictví, ta část, kterou vlastník vynaloží na dosažení výnosů z dané nemovité věci. Náklady může znalec zjistit v účetních knihách, vlastním porovnáním, subjektivním odhadem nebo i konzultací s odborníkem. Za náklady u nemovitých věcí považujeme zejména daň z nemovitých věcí, pojištění stavby, náklady na provoz a údržbu, popřípadě rezervy na plánované budoucí opravy, náklady na správu nemovitých věcí a účetní a daňové odpisy. Další náklady, které by mohli ovlivnit výnosovou hodnotu je splátka hypotéky, daň z nabytí nemovitých věcí a ostatní. (Slavata, 2005)

Při určení výnosové hodnoty jsou známy tři techniky, které závisí na období, ve kterém nám plynou příjmy z pronájmu.

Výpočet výnosové hodnoty se zajištěným nekonečným příjmem vyplývá z předpokladu, že majitel věci bude výnos tzv. věčnou rentu pobírat po neomezeně dlouhou dobu a nemovitá věc není určena k prodeji. Vzorec 2.2 pro výpočet věčné renty je:

$$VH = \left( \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right), \quad (2.2)$$

kde **VH** je výnosová hodnota, **n** je počet budoucích let očekávaného příjmu, **t** je rok, kdy je počítán příjem, **z<sub>t</sub>** je předpokládaný čistý příjem v roce **t** a koeficient **q** je úročitel ( $q = 1 + i = 1 + u / 100$ ), kde **i** je úroková míra setinná a **u** je úroková míra. (Bradáč, 2016)

Další typem oceňování výnosovou metodou, který je založen na předpokladu, že majitel bude pobírat výnos z dané věci po předem určenou dobu je výpočet se zajištěným dočasným výnosem. Po uplynutí této doby věc může majitel prodat nebo zanikne v důsledku opotřebení. V případě zániku lze výpočet vyjádřit pomocí tohoto vzorce 2.3:

$$VH = \check{C}V \cdot \frac{1 - \left[ \frac{1}{(1+i)^n} \right]}{i}, \quad (2.3)$$

kde  $\check{C}V$  je čistý výnos,  $i$  je úroková míra setinná a  $n$  je zbývající doba do zániku věci.

V případě prodeje se použije následující vzorec 2.4:

$$VH = \check{C}V \cdot \frac{1 - \left[ \frac{1}{(1+i)^n} \right]}{i} + \frac{R}{(1+i)^n}, \quad (2.4)$$

kde  $\check{C}V$  je čistý výnos,  $i$  je úroková míra setinná,  $n$  je zbývající doba životnosti a  $R$  je předpokládaná prodejní cena věci v roce  $n$ .

Modifikací předchozích dvou metod je výpočet výnosové hodnoty pomocí cash-flow neboli diskontovaných peněžních toků. Jako základ se použijí příjmy a výdaje, které plynou z vlastnictví majetku po určitou dobu. Minimální délkou se rozumí 8-12 let a pro uběhnutí této doby se předpokládá prodej. Matematický výpočet 2.5 je následující:

$$VH = \left[ \sum \left( \frac{\check{C}T_t}{(1+i)^t - 1} \right) \right] + ZC_n, \quad (2.5)$$

kde  $\check{C}T_t$  je čistý peněžní tok v roce  $t$ ,  $i$  je úroková míra setinná,  $n$  je počet období, kdy je  $\check{C}T_t$  a následný prodej realizován a  $ZC$  je zůstatková cena za kterou je daná věc prodána v roce  $n$ . (Slavata, 2005)

### 2.2.2 Nákladová metoda

Nákladová metoda se nejčastěji využívá při oceňování nemovitých věcí, se kterými se běžně na trhu neobchoduje a to jsou zejména nevýrobní, rozestavěné, neobydlené a inženýrské stavby, v praxi se jedná tedy o muzea, školy, komunikace nebo u mladých lesů a sadů. Používá se zejména jen v tom případě, kdy nelze použít výnosovou ani porovnávací metodu i z toho důvodu, že tato metoda vyžaduje širokou znalost v oboru stavebnictví a je velice pracná. Rozsáhlé uplatnění má metoda v oblasti pojišťovnictví. Nákladovým způsobem lze poměrně snadno zjistit škodu na majetku. Každá pojišťovací instituce má vypracovanou svou metodiku výpočtu. Nákladová metoda je založena na fyzických a technických vlastnostech dané věci



a výsledná hodnota je odvozena od ceny použitého stavebního materiálu tzv. nákladů. U starších staveb se musí zohlednit i dosavadní opotřebení, které vyjadřuje rozdíl mezi současnou hodnotou stavby a touto stavbou, v případě že by byla postavena nově. Pokud od nákladů stavby odečteme opotřebení, zjistíme věcnou hodnotu.

Základní výpočet je dán vztahem 2.6:

$$VH = NP - OP, \quad (2.6)$$

kde **VH** je věcná hodnota stavby, **NP** jsou náklady na pořízení stavby a **OP** je opotřebení dané věci. Pro přesné stanovení opotřebení stavby se musí nejprve určit životnost předmětné věci. Životnost je odvozena od použitého materiálu a na kvalitě prováděné údržby. Pro určité materiály je doba životnosti uvedena v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. Pro výpočet opotřebení stavby lze použít například metodu lineární, která je nejjednodušší a nejčastěji používaná. Vypočítá se podílem stáří stavby a životnosti. (Slavata, 2005)

Pro oceňování pozemků nelze tato metoda použít, protože u pozemků nedovedeme vypočítat opotřebení. Jelikož základní výhodou u pozemků je jejich neomezená životnost a i když jsou poměrně často využívány k různým účelům, neopotřebovávají se a po provedení technické či biologické rekultivaci je pozemek možné navrátit do jeho původního stavu. (Zazvonil, 2007)

Vzhledem k tomu, že tato práce je zaměřena na oceňování pozemků, tak budou následující techniky, které se využívají pro výpočet nákladové metody, uvedeny jen okrajově. Základní metodou využívanou u nákladového přístupu je metoda zjištění pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období. Dále lze zjistit ceny staveb bodovací metodikou, na základě obytné plochy nebo zjištění hodnoty na základě postupu v aktuální vyhlášce. Zjištění nákladové hodnoty pomocí metody skutečně dosahovaných nákladů v daném období lze několika způsoby:

- kalkulačním vzorcem – cena objektu je dána součtem kalkulačních položek, a to materiál, přímé mzdy, náklady na stroje, ostatní přímé náklady, výrobní režie, správní režie a zisk. K této vypočítané ceně je nutno přičíst daň z přidané hodnoty dle aktuální sazby,
- položkovým způsobem – využívá se u nejnovějších staveb, u kterých je znám přesný popis stavebních prací nebo při rekonstrukci budov. Sestavuje se zde položkový rozpočet na základě plánů stavebních prací. U rozsáhlých staveb se jedná o velice zdoluhavý postup,

- pomocí agregovaných položek – což znamená sdružením samostatných položek, které tvoří ucelenou konstrukci. Metoda nebývá tak precizní,
- pomocí technicko hospodářských ukazatelů – podle této metody bývá zjištění hodnoty jednoduché a rychlé. Stanoví se zde základní cena za jednotku a ta bývá pomocí určité metodiky upravována. Upravená základní jednotka se vynásobí celkovou výměrou stavby, a to obestavěného prostoru, zastavěné plochy a podobně. Dle účelu stavby se zde použijí i koeficienty, které ovlivní výslednou hodnotu. (Bradáč, 2016)

### 2.2.3 Porovnávací metoda

Metoda porovnávací patří mezi nejčastější a je běžně využívána při stanovení tržní hodnoty u oceňování pozemků, zejména stavebních a zemědělských. Základní princip spočívá ve srovnání hodnoty nemovité věci, u které cenu zjišťujeme a sjednanou cenou srovnávací nemovité věci, nejlépe však již u realizovaných obchodů. Předpokladem pro přesné určení výsledné hodnoty jsou obdobné ideálně stejné vlastnické a fyzické parametry a častá obchodovatelnost na volném trhu. Důležitým předpokladem pro dosažení nejlépe vyhovujících hodnot je časová aktuálnost výsledných cen nemovité věci, které se využívají při komparaci. V případě ostatních nemovitých věcí se jedná zejména o byty a nebytové prostory, rodinné domy, rekreační chaty a garáže. Při každodenním životě se metoda porovnávací využívá u běžného movitého majetku. Faktory, které působí na výslednou cenu věci, jsou druh a účel, výrobní materiál, kvalita provedení a dostupnost substitutů. U nemovité věci faktory nelze tak jednoznačně určit protože neexistují dvě naprosto stejné nemovité věci.

Při zkoumání oceňovacích metod však byly vyvinuty techniky, které slouží k přepočtu rozdílných vlastností. Vlastnosti a základní rysy nemovitého majetku jsou zejména velikost stavby či pozemku, umístění, využitelnost, vybavenost, opotřebení, ale také dopravní dostupnost v okolí, infrastruktura a spousta dalších. Jak již bylo zmíněno, je při této metodě nutná potřeba znalosti realizovaných cen. Nejdůvěryhodnější informace samozřejmě poskytují uzavřené kupní smlouvy, ty jsou sice bezplatně k dispozici na katastrálních úřadech, ale vyhledávání dostupných údajů je časově velice náročné. Dalším možným informačním zdrojem jsou údaje z finančních úřadů a údaje o realizovaných obchodech, které si vedou realitní kanceláře, ty však běžně dostupné nejsou. Za nejdostupnější pramen jsou považovány informace z oznámených inzerovaných cen nemovitých věcí. Problém tohoto zdroje je ten, že se pravděpodobně nejedná o cenu výslednou, za kterou bude prodej uskutečněn. Proto se tyto hodnoty musí vynásobit doporučeným koeficientem 0,85. Nejlepším řešením pro odhadce či

znalce je vytvoření hodnověrné databáze cen z veškerých dostupných zdrojů a zajištění její aktualizace. Základní podstata porovnávací metody lze vysvětlit pomocí tohoto vzorce 2.7:

$$PH = \frac{\sum RC_n \cdot K_a}{n}, \quad (2.7)$$

kde **PH** je porovnávací hodnota oceňované věci, **RC<sub>n</sub>** je realizovaná cena n-tých srovnávacích věcí, **K<sub>a</sub>** je koeficient porovnání vyjadřující a-tou vlastnost věci a **n** je množství věcí, u kterých je známa realizovaná cena, a disponující stejnými vlastnostmi. (Slavata, 2005)

V následujícím textu budou podrobně rozebrány techniky pro odvození hodnoty metodou porovnávací.

Metoda porovnání odbornou rozvahou se odvíjí od předpokladu, že jsou známy ceny věci z již realizovaného obchodu a z těchto cen se vypočte průměr. Hodnota průměru se stanoví jako výsledná hodnota oceňovaného majetku nebo se na základě toho stanoví rozmezí, ve kterém by se cena předmětného majetku měla pohybovat. Tato metoda však nezohledňuje odlišnosti srovnávaných věcí a věci oceňované, takže bývá často velmi nepřesná. V případě nemovitých věcí se využívá občas, a to jen u statků, které jsou si navzájem velice podobné, například typové domy v jedné lokalitě. (Bradáč, 2016)

Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti je využitelná v případě, že znalec má vytvořenou rozsáhlou databázi cen nemovitých věcí, u kterých proběhl prodej a je schopen u nich stanovit i časovou cenu, která je zjišťována nákladovou metodou. Metoda probíhá ve dvou fázích a v podstatě se jedná o spojení technik nákladové a porovnávací. V prvním kroku provedeme výpočet koeficientu prodejnosti, tak že vydělíme průměr prodejních cen s průměrnými časovými cenami. V druhé fázi koeficient prodejnosti vynásobíme zjištěnou časovou cenou u oceňované nemovité věci. (Slavata, 2005)

Další často využívaná technika ke zjištění tržní ceny je metoda přímého porovnání. Spočívá v nalezení hodnoty oceňované nemovité věci na základě porovnání s vlastnostmi srovnávacích objektů a jejich cen. U této metody si pro stanovení odlišnosti položek volíme mezi dvěma způsoby, a to přímým přičítáním přírážek či odečítáním srážek nebo pomocí koeficientů.

Výpočet metody přímého přičítání přírážek, což znamená v případě, kdy má vzorek horší vlastnosti než oceňovaná věc. Nebo naopak, kdy se vzorek vyznačuje pozitivní odlišností, tak

pomocí srážek, lze matematickým vzorcem 2.8 uvést takto:

$$PH = \frac{(CA \pm \sum_{i=1} PSA_i) \cdot V_1 + (CB \pm \sum_{i=1} PSB_i) \cdot V_2 + \dots + (CX \pm \sum_{i=1} PSX_i) \cdot V_z}{V_1 + V_2 + \dots + V_z}, \quad (2.8)$$

kde **CA**, **CB**, **CX** je prodejní cena nemovité věci A, B, X, **PSA<sub>i</sub>**, **PSB<sub>i</sub>**, **PSX<sub>i</sub>** jsou srážky nebo přírážky k prodejní ceně nemovité věci A, B, X a **V<sub>1</sub>**, **V<sub>2</sub>**, **V<sub>z</sub>** je váha prodejních cen jednotlivých srovnávacích nemovitých věcí.

Základní princip zjištění porovnávací hodnoty pomocí koeficientů je ten, že soubor nemovitých věcí rovnou porovnáваме s věcí oceňovanou. Metoda řeší nedostatky srovnávání nemovitých věcí, které se od sebe liší výrazným způsobem, tzv. v různých hodnotících znacích. Za tyto znaky dosadíme číselnou hodnotu – koeficient. Pokud u srovnávacích nemovitých věcí není údaj o odlišnosti k dispozici nebo zde přímo neprobíhá odlišnost, koeficient bude roven nule. Je-li kvalita věci nižší, koeficient bude < 1 a naopak když bude kvalita vyšší, bude k > 1.

Postup pro výpočet hodnoty oceňované nemovité věci bude shrnut v těchto bodech:

- nejprve musí být zajištěný dostatečný počet srovnávacích objektů, s obdobnými parametry jako oceňovaná věc, a jejich cen,
- dále se vynásobí ceny těch nemovitých věcí, u kterých se nejedná o cenu skutečně zaplacenou korekčním koeficientem,
- poté se každému hodnotícímu znaku přiřadí koeficient odlišnosti a jejich vynásobením získáme index odlišnosti,
- indexem odlišnosti se vydělí jednotlivé získané prodejní ceny a tímto bude stanovena cena oceňované nemovité věci,
- následně se ceny zpracovávají do potřebné podoby, jedná se zejména o průměrnou cenu či rozmezí minimální a maximální ceny.

Modifikací způsobu přímého porovnávání je metoda nepřímého porovnávání. U této metody se vychází z postupu, který byl uveden v předchozí části přímého porovnání, avšak s ohledem na skutečnost, že se tržní cena srovnávacích nemovitých věcí bude vždy přepočítávat na jednotku výměry. Celková porovnávací hodnota oceňované nemovité věci bude určena tak, že vynásobíme zjištěnou upravenou jednotkovou cenu výměrou oceňované nemovité věci. (Slavata, 2005)

#### 2.2.4 Metody oceňování pozemků

V souvislosti s oceňováním pozemků, jako specifickou nemovitou věcí, byly vyvinuty další postupy a techniky, které se blíže zabývají určením tržní hodnoty pozemků. Bude zde uvedena

metoda třídy polohy (dále jen „Naegeliho metoda“), indexová porovnávací a reziduální metoda, jinak nazývána také metoda zbytku.

**Naegeliho metoda** slouží při oceňování některých stavebních pozemků, v případě kdy nejsou k dispozici srovnatelné pozemky a prodejní ceny, které by se daly využít k porovnání. Autorem metody třídy polohy je švýcarský architekt Wolfgang Naegeli. Metoda spočívá v určení procentuálního podílu ceny pozemku pomocí tzv. „klíče třídy polohy“. Je používáno celkem 5+2 klíčů, a na jejichž základě se hodnotí podle slovního popisu. V každém klíči jsou obsažena různá kritéria. Prvních 5 klíčů je rozděleno do 8 tříd a poslední 2 klíče slouží ke snížení nebo zvýšení aritmetického průměru ceny. Klíče si zde stručně rozebereme.

- I. Všeobecná situace – zde jsou uvedeny zemědělské oblasti značně vzdálené od větších obcí, přes středy menších měst, až po ty nejlepší místa pro obchod ve velkoměstech.
- II. Intenzita využití pozemku – jedná se o pozemky nepatrně využívané, přes komfortní domy až obchodní domy na exkluzivních místech jako je Praha, Brno.
- III. Dopravní relace k velkoměstu – třídy jsou děleny od pozemků v odlehlých, nepříznivých oblastech až po oblasti velkoměsta, kde je dopravní systém velmi rozšířený.
- IV. Obytný sektor – třídy se použijí jen u obytných budov, ubytoven, kempů, motelů a hotelů. Do nejnižší třídy spadají například venkovské stavby, sídliště a do třídy nejvyšší luxusní hotely s velkolepým prostorem.
- V. Řemesla, průmysl, administrativa, obchod – členění používáno u provozních objektů. Od štěrkoven a pískoven, přes kanceláře a speciální obchody po luxusní obchody, velké banky a obdobně.
- VI. Povyšující faktory – lze provést zvýšení až o jednu třídu například u obytných domů, určených k vyššímu budoucímu stupni využití, pozemky se stavební uzávěrou v chráněných územích, oblasti z daňovým zvýhodněním atd.
- VII. Redukující faktory – lze použít v oblasti kdy se předpokládá nižší stupeň využití, než je dosud, rušivý hluk z dopravy či z průmyslových oblastí, nebo při mimořádném zastínění apod.

Výhodou této metody může být například zjištění hodnoty pozemku na základě nabídky a poptávky v tržním hospodářství, které prozatím není stabilně a dlouhodobě rozvinuto.

Hledaná cena pozemku (dále jen CP) je vyjádřena vzorcem 2.9:

$$CP = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP}, \quad (2.9)$$

kde **CP** je cena celého pozemku, **RC** je výchozí cena staveb na pozemku v KČ – cena bez odpočtu opotřebení a **PP** je podíl ceny pozemku na celkové ceně, zjištěný zařazením do třídy polohy v %.

Je možné považovat za přijatelnou hodnotu až trojnásobek zastavěné plochy budovy, pokud se jedná o pozemek, který je možno ocenit v závislosti na ceně na něm stojícího objektu. Zbývající část pozemku je nutné ocenit samostatně, pomocí fiktivní ceny budoucí stavby, pokud existuje reálná možnost jej zastavět, nebo jinou metodikou. Pokud se jedná o nezastavěný stavební pozemek, musíme reálně zvážit jak co nejefektivněji pozemek využít a jaký nejlukrativnější objekt na pozemku vystavět. Náklady na vybudování přípojek a příjezdu, zdali se jedná o nepřipravený pozemek, musíme odečíst od ceny předmětného pozemku, pokud bude muset přípojky na své náklady vybudovat budoucí vlastník. Z uvedeného důvodu mohou ceny těchto pozemků velmi klesat.

**Indexová porovnávací metoda** byla původně vyvinuta v Německu. Znalecké výbory sestavují při zpracování cenových map indexovou řadu pro srovnání s určitým obdobím. Období je bráno jako základ ceny tzv. 100 %. Pro přepočtení ceny z jednoho období na druhé pak slouží tato indexová řada. Základ ceny je tvořen průměrnou cenou a pomocí koeficientů dle typu územní struktury se odvozuje cena výsledná.

Metodu je účinná a lze ji efektivně využít při porovnání ceny odhadovaného pozemku s cenou již prodaného pozemku. Pro větší objektivitu je výkonnější provést porovnání s více prodanými nebo již inzerovanými pozemky. Pro správné použití této metody je potřebné, aby si odhadce vytvářel co největší databázi údajů o pozemcích, u kterých již proběhl prodej, nebo byly nabízeny na realitním trhu.

Oceňování pozemku touto metodou lze i pomocí průměrné standartní jednotkové tržní ceny (SJTC). Nepoužije se SJTC z jediného pozemku ale použije se průměrná cena ze zpracovaného souboru dat. Může nastat případ, kdy potřebujeme znát pravděpodobné rozmezí ceny za pozemek, v tomto případě průměrnou cenu standartní jednotkové tržní ceny  $\pm$  směrodatná odchylka. Hodnoty koeficientů jsou převzaty ze zahraniční literatury. Nelze je proto považovat za trvale dogmatické. (Bradáč, 2016)

**Reziduální metoda** je jednou z možností pro stanovení tržního ocenění pozemku, přičemž aktuální míra využití zdaleka není optimální. Metoda je založena na nejlepším a nejvyšším využití oceňovaného pozemku. Proveďte se také odhad veškerých nákladů na realizaci výstavby a potencionální zisk. Při stanovení nejvyššího využití by měla být provedena studie, která se zaměří na právní, technické a ekonomické hledisko a vyjde nám z ní výsledek maximální produktivity využití pozemku. Mezi výhody této metody můžeme zařadit úzkou provázanost s trhem, vysokou míru viditelnosti a zhodnotíme tak základní hodnototvorné faktory pozemku. Postup při využití reziduální metody pro odhad hodnoty je následující.

Prvním krokem je **stanovení hodnoty nemovitosti** po její realizaci. Hlavním požadavkem budoucí hodnoty je co nejvyšší a nejlepší využití daného pozemku a realizace by přitom neměla být ohrožena technickými, právními či ekonomickými vlivy. Dalším krokem je **odečtení ne jen stavebních nákladů** potřebných na výstavbu nemovitosti. Jedná se například o náklady na vypracování projektu, poplatky, daně nebo na demolice stávajících objektů. Vlastník by v tomto případě měl mít vypracovaný investiční nákladový rozpočet pro vlastní realizaci. Nakonec je nutno provést **odečet případného zisku developera**, který by projekt realizoval. Nejedná se zde o skutečný zisk, protože k datu ocenění výsledek není znám. Běžně se tento zisk stanoví jako procento z nákladů nebo jako procentní podíl z výnosů. Po provedených krocích nám vyjde současná hodnota pozemku stanovená reziduální metodou. (Dušek, 2008)

### 2.2.5 Charakteristika pozemku

Pro výběr metody tržního oceňování pozemků je nutné poukázat na to, že specifické zboží, jako je pozemek se od ostatních statků liší v mnoha směrech. Patří mezi nejzákladnější výrobní faktory, které známe, a to práce, půda a kapitál. Jako hlavní charakteristiky pozemků si uvedeme jejich výhody i nevýhody. Základními výhodami je jejich neomezená životnost a i když jsou poměrně často využívány k různým účelům, neopotřebovávají se a po provedení technické či biologické rekultivaci je pozemek možné navrátit do jeho původního stavu. Jako jejich nevýhody bychom zmínili, že je nelze přemístit a umístění pozemku je přesně dáno. Kvůli omezenosti přírodních zdrojů považujeme za důležité zmínit, že vzácnost půdy je podmíněná nutností volby, protože nabídka pozemků je konečná. (Zazvonil, 2007)

Každý nemovitý majetek má své specifické činitele, které působí na jejich hodnotu a ovlivňují tím odhad konečné ceny. Za důležité vlastnosti pozemku lze uvést tyto:

- poloha - je nejdůležitější faktor ovlivňující prodejnost pozemku a cenu pro stanovení odhadu. Lze ji rozlišit na makropolohu, což znamená umístění v určitém městě a nebo mikropolohu, tedy polohy v rámci jedné lokality, například centrum či okraj města,
- celková výměra – hodnota pozemku za  $m^2$  je směrodatná, 1  $m^2$  se násobí výměrou pozemku a tímto získáme cenu za celkovou rozlohu, obecně platí čím větší výměra, tím vyšší cena,
- způsob využití – jeden ze základních hodnototvorných prvků pozemku je užitek. Na hodnotu pozemku bude mít tedy zásadní vliv možný způsob využití pozemku,
- stupeň územního plánování úzce souvisí se způsobem využití pozemku. Pro stavební parcelu, na které je zajištěno právo stavby (územní rozhodnutí, stavební povolení) je z hlediska hodnoty pozemku velice pozitivní. Tím budou relativně snížena rizika související s možným ohrožením výstavby,
- míra využití – nelze jednoznačně odhadnout, zda vysoká nebo nízká míra využití pozemku bude mít na odhad negativní nebo opačný vliv. Je ale možné si míru využití změřit pomocí ukazatelů neboli koeficientů zeleně a koeficientu zastavěné plochy a podlažnosti,
- tvar pozemku – příliš úzký tvar pozemky a jeho nepravidelnost bude jistě působit na cenu záporně,
- inženýrské sítě – v případě napojení na vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn bude pozemek plně připraven pro dané využití, například pro výstavbu nemovitosti. Náklady na vybudování inženýrských sítí mohou v některých případech i značně převýšit základní cenu pozemku,
- zátěž z minulosti – ekologická škodlivost u průmyslově využívaných pozemků může ohrozit zdraví nebo život lidí. Odstranění takovéto zátěže může být poměrně zdlouhavé a nákladné a jistě bude působit negativně na hodnotu pozemku. (Dušek, 2008)

### **2.3 Podklady pro oceňování pozemků**

Ve zpracovaném znaleckém posudku je odhadce povinen uvést přehled všech podkladů ze kterých vycházel při stanovení výsledné ceny. U každého podkladu, který znalec použil při oceňování a ohledání pozemku musí být uvedeny, kromě vlastního obsahu i přiměřené informace. Mezi tyto patří, název dokladu, kterou oprávněnou osobou byl vydán a schválen, k jakému datu byl vyhotoven a jednacím číslo, které bylo dokumentu přiřazeno. V této kapitole bude také uvedena stručná charakteristika důležité instituce, a to katastru nemovitostí.



### 2.3.1 Základní podklady

Mezi základní podklady pro oceňování pozemků se řadí zejména:

- výpis z katastru nemovitostí – výpis by neměl přesahovat dobu starší 3 měsíce,
- kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením pozemků určených k oceňování, které musí odpovídat skutečnému stavu, kopie by také neměla být starší jak 3 měsíce, nejlépe by měla být ověřena na webu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) – nahlížení do katastru,
- výpisy z pozemkové knihy, zejména pokud se oceňování týká starších nemovitostí, lze je získat na základě žádosti u Státního pozemkového úřadu, nebo na katastrálním úřadě. Katastrální úřad si vede úschovnu pozemkových knih a na žádost z nich vyhotoví výpis, opis nebo kopii za správní poplatek,
- cenová mapa pozemků, pokud je ovšem v dané lokalitě vypracována a k aktuálnímu datu platná,
- stavebně právní dokumentace, jedná se zejména o vydané územní rozhodnutí, stavební povolení a jiné typy právních dokumentací souvisejících s oceňovaným pozemkem.

### 2.3.2 Ostatní podklady

Jako další podklady podle metody oceňování nebo druhu nemovitosti to mohou být např. nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen nebo služebnosti, pasporty nemovitostí, přiznání k dani z nemovitých věcí a pojistné smlouvy. K individuálním podkladům pro ohledání nemovitosti jsou určeny výsledky místního šetření, provedené osobně odhadcem v daném místě, popřípadě za pomoci nestranného pomocníka pro větší přesnost a správnost získaných informací. V neposlední řadě to mohou být náležité předpisy, normy, katalogy cen a literatura s přesným uvedením původu. Například v soudních sporech a jiných ojedinělých případech mohou být podkladem výpovědi účastníků a svědků nebo fotografie dřívějšího stavu. V případě, že u pozemku není znám způsob jeho dalšího využití, je možné na příslušném odboru koncepce a rozvoje podat žádost o územně plánovací informaci, přesněji o podmínkách využívání území a změn jeho využití. (Bradáč, 2016)

### 2.3.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí, je instituce, v níž je zaručena aktuální evidence vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Při oceňování nemovitostí poskytuje nezbytné informace a podklady pro oceňování pozemků. Mezi nejzákladnější požadované údaje patří výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapa nebo snímek z katastrální mapy. Výpis z katastru nemovitostí je oficiální dokument obsahující výčet nemovitostí, které jsou ve vlastnictví určité osoby, ve

spoluvlastnictví více osob nebo ke kterým jsou právním vztahem vázány i jiné oprávněné osoby. Zažádat si může kterákoliv fyzická i právnická osoba na základě znalosti kódu katastrálního území a parcelního čísla nebo čísla listu vlastnictví. Výpis můžeme obdržet úplný či částečný. Katastrální mapa je zobrazena ve velkém měřítku popisující polohu katastrálního území nebo samotných parcel a umístění veškerých nemovitostí nacházející se v daném území. Jestliže je potřeba jenom část katastrální mapy s přesným umístěním oceňovaného souboru nemovitostí, jde o kopii snímku z katastrální mapy. (Hálek, 2009)

## **2.4 Předchozí cenové předpisy na území České republiky**

V oblasti pro oceňování v předchozích letech se můžeme setkat s odlišnými názory například na vlastnictví pozemků. Před rokem 1991 nebylo možné koupit nezastavěný stavební pozemek od jiného občana. K získání stavebního pozemku pro zřízení stavby bylo potřeba zažádat státní instituci o vlastnictví do osobního užívání. Hodnota osobního užívání pozemků se vypočetla pomocí příslušné platné vyhlášky. Zákonem č. 509/1991 Sb., který měnil, doplňoval a upravoval občanský zákoník, pozemky v osobním užívání přešly do vlastnictví osob, které měly dohodnuté osobní užívání pozemku bez evidenčních doplatků.

Na konci 19. století byly základní předpisy pro oceňování pozemků nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby č. 175/1897 říšských zákonů, o odhadu nemovitostí, který platil až do roku 1933 a vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n., o odhadu nemovitostí v exekučním řízení účinné bylo až do roku 1964 ale s řadou omezení. Předpis nejvíce ovlivnilo například nařízení předsedy vlády o zákazu zvýšení cen, předmětem nařízení bylo zmrazit ceny a zabránit tak neřízenému růstu cen a hospodářskému kolapsu, u pozemků platilo do roku 1979. Dále pak nařízení předsedy Nejvyššího úřadu cenového o tvoření cen stavebních úkonů a zákon o peněžní reformě. Na základě vládního nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n. se nemovitosti dělily na pozemky stavební, zemědělské, lesní a vodní a na stavby. Oceňovalo se podle prodejní či věcné hodnoty, kapitalizováním ročního čistého výtěžku, tzv. výnosové hodnoty anebo aritmetickým průměrem hodnoty prodejní a výnosové.

Od roku 1964 platila vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, výměr č. 315/126/78 o cenách porostů, výměr č. 120/47/79 o cenách pozemků, výměr č. 982/80 o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79 o cenách pozemků a metodická pomůcka pro oceňování pozemků podle výměru ČCÚ a SCÚ č. 120/47/79.

Podle vyhlášky č. 43/1969 Sb., hodnota pozemků závisela na jejich umístění. Pokud se pozemky nacházely v intravilánu, což znamená v zastavěné části obce, do výměry 3 000 m<sup>2</sup>, tak se cena vypočítala podle plošné výměry a jednotkové ceny, která činila od 4 do 15 Kč/m<sup>2</sup> podle velikosti obce. Výše uvedené ustanovení platilo i pro pozemky pro rekreační chaty nebo zahrádky, mimo zastavěnou část obce. V ostatních případech byla cena stanovena 0,40 Kč/m<sup>2</sup>. Při převezech pozemků vlastně nedocházelo k oceňování, pouze k určení náhrady při vyvlastnění a při převezech mezi občany se cena pozemku stanovila stopcenou. Uvedené se změnilo od 1. 4. 1979, kdy nabyl účinnost výměr č. 120/47/79, na základě kterého se stanovily ceny pozemků pro všechny občany, i když za ceny, které připadaly cenám při vyvlastnění pozemků socialistickými organizacemi. Pomocí metodické pomůcky pro oceňování pozemků bylo dále možno upravit (snížit) cenu za pozemek procentní sazbou na základě polohy v obci se nacházející, orientaci nebo vlastnosti pozemku, dle přílohy metodiky. (Weigel, 2012)

Dalším předpisem, který ovlivnil budoucí vývoj oceňování nejenom pozemků je vyhláška Ministerstva financí, cen a mezd České socialistické republiky č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Pro naše účely postačí uvést předmět vyhlášky oddíl 8, který se týká cen pozemků. Vyhláška upravovala ceny pozemků za 1m<sup>2</sup> pro stavbu nebo již zastavěného v Praze, v Brně, v ostatních krajských a okresních městech a ve střediskových a ostatních obcích. Dále nařizovala úhrada za zřízení práva osobního užívání pozemku a náhradu za dočasné užívání pozemku. V příloze č. 7 vyhlášky se odhadní znalci dozvěděli koeficienty u důvodů pro snížení ceny pozemků, jako je napojení na veřejné rozvody, přístupové možnosti, orientace pozemku, omezení užívání apod. Pozemky byly děleny na stavební a jiné. Stavební se dále dělily na pozemky pro bydlení a pro individuální rekreaci.<sup>4</sup>

Na základě novely č. 316/1990 Sb., která měnila a doplňovala vyhlášku č. 182/1988 došlo k výraznému zvýšení ceny za 1 m<sup>2</sup> v rozmezí od 20 do 250 Kč pozemku stavebního a pro zahradu. Za pozemky pro stavby individuální rekreace cena činila minimálně 100 Kč/m<sup>2</sup> a dále tyto ceny byly upraveny dle velikosti, významu obce a s další úpravou dle příloh č. 7 vyhlášky. Ke změně došlo i při oceňování zemědělských pozemků, které byly rozděleny podle druhu a účelu na ornou půdu, ovocný sad, vinice, chmelnice, louky a pastviny. Ocenění orné půdy od té doby probíhalo dle určených bonitovaných půdně ekologických jednotek, které byly vyjmenovány v nové příloze č. 9 vyhlášky. Cena jiných neuvedených pozemků činila 3 Kč/m<sup>2</sup>.

---

<sup>4</sup> VYHLÁŠKA č. 128 ze dne 20. července 1984 o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.

Následně byla vyhláška č. 182/1988 Sb., ještě třikrát novelizována, mimo jiné zákonem České národní rady č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, který upravoval řízení o pozemkových úpravách a zřízení a funkci pozemkových úřadů. Nakonec dnem 1. 11. 1991 byla dosavadní vyhláška zrušena vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, která byla dvakrát novelizována.

Předmětná vyhláška č. 393/1991 Sb., mimo jiné upravovala přesnější způsob pro oceňování pozemků. Byl stanoven přesnější popis pro obce, které měly možnost zpracovat cenovou mapu pro území obce nebo její části a pokud byla odsouhlasena ministerstvem financí, použily se ceny v ní uvedené. V tomto smyslu se neuplatnily ceny stanoveny touto vyhláškou. Dále bylo určeno maximální sjednané nájemné za nájem pozemků v definovaných městech. Vyvolávací ceny pozemků ve vlastnictví státu pro účely veřejné dražby se neregulovaly, záleželo na velikosti a významu obce, druhu stavebního pozemku, poloze a přístupnosti k infrastruktuře. Ve vyhlášce č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, která dosavadní předpis novelizovala, byly rozepsány základní pojmy a údaje související s oceňováním nemovitostí, například význam a definici cenové mapy. (Weigel, 2012)

## **2.5 Současné oceňovací předpisy a související judikatura**

Při výkonu v oblasti oboru oceňování pozemků se musí dodržovat následující aktuálně platné zákony a předpisy:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) s účinností od 1. ledna 1998,
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) s účinností od 1. ledna 2014,
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s účinností od 1. ledna 2014, (NOZ)
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách s účinností od 1. ledna 1991,
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) s účinností dne 1. ledna 2014,
- Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) s účinností od 1. ledna 2007,
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví s účinností od 1. ledna 1992,
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí,

- Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících s účinností od 1. července 1997.

Oceňovací vyhláška stanoví přesné postupy a způsoby výpočtů pro oceňování majetku. Vyhláška stanovuje „*ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot*“.<sup>5</sup> Vyhláška byla od doby její účinnosti několikrát novelizována. První novelizací byla vyhláška č. 199 v říjnu 2014, která přinesla poměrně rozsáhlou změnu ve znění paragrafů pro ocenění pozemků, změnu v cenách za jednotku i v koeficientech pro účely oceňování. Následující změny některých ustanovení byly provedeny vyhláškou č. 345/2015 účinnou od 1. ledna 2016, v únoru 2016 proběhla vyhláškou č. 53/2016 změna v tabulce základních cen stavebního pozemku vyjmenovaných obcí, okresů, nebo oblastí v Kč za m<sup>2</sup>. Poslední novelizací oceňovací vyhlášky bylo zveřejnění vyhlášky č. 443/2016 dne 1. ledna 2017.

---

<sup>5</sup> Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

### 3. Ocenění vybraných pozemků

V této kapitole bude nejprve představen každý pozemek ze souboru oceňovaných pozemků, jejich popis a údaje, které budou potřeba znát při vlastním ocenění. Následně u každého ze čtyř pozemků bude provedeno ocenění na základě vyhlášky tzv. administrativní ocenění, jehož výsledkem bude cena zjištěná. Jako druhá bude použita metoda porovnávací ke zjištění obvyklé ceny pozemků pro ocenění tržní a u zemědělských pozemků bude provedeno ocenění i pomocí výnosové metody.

#### 3.1 Soubor oceňovaných pozemků

Soubor pozemků, u kterých budou stanoveny cena zjištěná a obvyklá, obsahuje dva stavební pozemky, a to jeden v okolí Olomouce a druhý v okolí Přerova a dva zemědělské pozemky v těchto lokalitách. U těchto pozemků je zapotřebí znát prvotně jejich katastrální území, parcelní čísla a velikost. Kromě těchto základních informací je nutné znát u oceňovaných pozemků účel jejich využití. Ke zjištění reálného využití bylo u všech pozemků zažádáno o územně plánovací informaci.

##### 3.1.1 Stavební pozemek – okres Olomouc

Stavební pozemek v okrese Olomouc, u kterého bude provedeno ocenění, se nachází **v katastrálním území Holice u Olomouce** v obci Olomouc. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1602 a má přiděleno **parcelní číslo 505/1** s výměrou 664 m<sup>2</sup> (příloha č. 1). Na základě informací o pozemku lze stanovit, že se na něm nenachází žádné omezení vlastnického práva. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, avšak z hlediska platného Územního plánu města Olomouce je pozemek součástí stabilizované plochy v zastavěném území, smíšené obytné, což znamená, že je prvotně určen k výstavbě rodinných domů, bytových domů nebo polyfunkčních domů s bydlením.

##### 3.1.2 Stavební pozemek – okres Přerov

V okrese Přerov se pozemek nachází **v katastrálním území Kozlovice u Přerova** v obci Přerov. V katastru nemovitostí je zapsán na listu vlastnictví č. 947 pod **číslem parcely 722/3** s celkovou rozlohou 664 m<sup>2</sup> (příloha č. 2). Na pozemku nejsou vedena žádná omezení práva a jedná se o ornou půdu. V rámci územně analytických podkladů se dle Územního plánu města Přerova jedná o zastavitelnou plochu vymezenou k rodinnému bydlení, tzv. k výstavbě rodinného domu.

### **3.1.3 Zemědělský pozemek – okres Olomouc**

Oceňovaný zemědělský pozemek se nachází v **katastrálním území Nemilany** v obci Olomouc, okres Olomouc. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 a nese **parcelní číslo 688/12** o celkové rozloze 3 170 m<sup>2</sup> (příloha č. 3). Jedná se o zemědělský pozemek resp. ornou půdu. Z hlediska platného Územního plánu je pozemek součástí stabilizované zemědělské plochy v nezastavěném území obce. Pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Olomouce a je přístupný částečně po obecní komunikaci a částečně přes pozemky, které jsou také ve vlastnictví města Olomouce.

### **3.1.4 Zemědělský pozemek – okres Přerov**

V okrese Přerov se oceňovaný zemědělský pozemek nachází v **katastrálním území Přerov** v obci Přerov a je zapsán na listu vlastnictví 10001 pod **parcelním číslem 6505/36**, ve vlastnictví Statutárního města Přerov (příloha č. 4). Jedná se o zemědělský pozemek o celkové rozloze 3 018 m<sup>2</sup>. V rámci platného Územního plánu je pozemek určen a vymezen k zemědělskému využití jako jsou pole, zahrady, chmelnice nebo sady, nachází se mimo zastavěné území obce a je přístupný po obecní komunikaci.

## **3.2 Administrativní ocenění**

V této podkapitole bude provedeno ocenění souboru pozemků stavebních nezastavěných a zemědělských v okrese Olomouc a Přerov podle zákona o oceňování majetku a příslušné oceňovací vyhlášky. Pro nezastavěný stavební pozemek v k. ú. Holice u Olomouce je zpracovaná cenová mapa. Pro pozemky, které nejsou uvedeny v cenové mapě, se dále postupuje podle druhé věty § 10 zákona o oceňování majetku a to je případ stavebního nezastavěného pozemku nacházející se v k. ú. Přerov. Základní cena pro tento pozemek bude upravena, podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky a základní cena upravená bude vynásobena koeficientem 0,30 podle § 9 odst. 4a) vyhlášky, jako pozemku, který je zahrnut do platného územního plánu. Pravidla pro oceňování zemědělských pozemků upravuje § 11 zákona a § 6 oceňovací vyhlášky. Ocenění pozemků administrativním způsobem bylo provedeno ke dni 17. 3. 2017.

### **3.2.1 Ocenění stavebních pozemků**

a) Pozemek p. č. 505/1 s výměrou 664 m<sup>2</sup> je zachycen v platné cenové mapě pro město Olomouc a jeho cena za 1 m<sup>2</sup> činí 1 790 Kč. Výřez cenové mapy pro předmětný nezastavěný stavební pozemek je zachycen na Obr. 3.1. Výpočet ceny se provede dosazením ceny za 1 m<sup>2</sup>

a výměry pozemku do vzorce 3.1:

$$AC = \text{cena} \cdot \text{výměra} = 1\,790 \cdot 664 = 1\,188\,560 \text{ Kč} \quad (3.1)$$

**Cena zjištěná stavebního pozemku p. č. 505/1 v okrese Olomouc činí 1 188 560 Kč.**

**Obr. 3.1** Cenová mapa s vyobrazením oceňovaného pozemku



*Zdroj: Statutární město Olomouc. Dostupné z: <http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/>*

**b)** Základní cena stavebního nezastavěného pozemku p. č. 722/3 s výměrou 664 m<sup>2</sup>, který se nachází v katastrálním území Kozlovice u Přerova, činí na základě tabulky č. 1 v příloze 2 vyhlášky 642 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Cena stavebního pozemku se podle zákona o oceňování vypočítá násobkem výměry a základní ceny upravené. Základní upravená cena se stanoví vzorcem 3.2:

$$ZCU = ZC \cdot I, \quad (3.2)$$

kde **ZC** je základní cena a **I** je index cenového porovnání, zjištěný výpočtem podle vzorce 3.3:

$$I = I_T \cdot I_O \cdot I_P, \quad (3.3)$$

kde **I<sub>T</sub>** je index trhu, **I<sub>O</sub>** je index omezujících vlivů pozemku a **I<sub>P</sub>** je index polohy. Pro výpočet hodnoty těchto indexů jsou určeny vzorce, které jsou obsaženy v oceňovací vyhlášce v § 4.



Bude následovat vlastní výpočet ceny zjištěné. Nejprve se musí určit indexy, které mají vliv na cenu stavebního pozemku.

Pro index trhu je dán vzorec 3.4:

$$I_T = P_6 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right), \quad (3.4)$$

Kde **i** je pořadové číslo znaku indexu a **P<sub>i</sub>** je hodnota kvalitativního pásma **i** – tého znaku indexu trhu, která je uvedena v oceňovací vyhlášce v tabulce č. 1, příloze 3.

P <sub>1</sub>	–	0,00	–	nabídka odpovídá poptávce (situace na dílčím trhu s NV),
P <sub>2</sub>	–	0,00	–	nezastavěný pozemek (vlastnické vztahy),
P <sub>3</sub>	–	0,00	–	bez vlivu na prodejnost nemovité věci (změny v okolí),
P <sub>4</sub>	–	0,00	–	bez vlivu právních vztahů na prodejnost,
P <sub>5</sub>	–	0,00	–	bez dalších vlivů (ostatní neuvedené vlivy),
Σ P <sub>1</sub> - P <sub>5</sub>		0,00		
P <sub>6</sub>	–	1,00	–	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Dosazením stanovených hodnot (P) do vzorce 3.4 se zjistí **index trhu**:

$$I_T = 1 \cdot (1,00 + 0,00) = \mathbf{1,00}.$$


---

Index omezujících vlivů pozemku se vypočítá pomocí vzorce 3.5:

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i, \quad (3.5)$$

kde **i** je pořadové číslo znaku indexu a **P<sub>i</sub>** je hodnota kvalitativního pásma **i** – tého znaku indexu omezujících vlivů, která je uvedena v oceňovací vyhlášce v tabulce č. 2, příloze 3.

P <sub>1</sub>	–	0,00	–	tvár bez vlivu na využití (geometrický tvar a velikost pozemku),
P <sub>2</sub>	–	0,00	–	svažitost pozemku do 15 %, orientace JV (svažitost a expozice),
P <sub>3</sub>	–	0,00	–	neztížené základové podmínky,
P <sub>4</sub>	–	- 0,01	–	ochranné pásma vodního zdroje a ochranné pásmo ploch letišť,
P <sub>5</sub>	–	0,00	–	bez omezení užívání pozemku,

$P_6$  – 0,00 – bez dalších vlivů (ostatní neuvedené vlivy na cenu).

$\Sigma P_1-P_6$  - 0,01

Dosazením stanovených hodnot (P) do vzorce 3.5 se zjistí **index omezujících vlivů pozemku:**

$$I_0 = 1 + (-0,01) = \mathbf{0,99}.$$

---

Pro index polohy se musí dosadit určené hodnoty do vzorce 3.6:

$$I_P = P_1 \cdot (\Sigma_{i=2}^{11} P_i) , \quad (3.6)$$

kde  $i$  je pořadové číslo znaku indexu a  $P_i$  je hodnota kvalitativního pásma  $i$  – tého znaku indexu polohy, která je uvedena v oceňovací vyhlášce v tabulce č. 3, příloze 3 ve sloupci F pro pozemky určené k zastavění rezidenční stavbou v obcích nad 2 000 obyvatel.

$P_1$  – 1,00 – rezidenční stavby (druh a účel užití stavby),

$P_2$  – 0,04 – rezidenční zástavba (převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP),

$P_3$  – -0,05 – okrajová část obce (poloha pozemku v obci),

$P_4$  – 0,00 – pozemek lze napojit na všechny sítě v obci,

$P_5$  – -0,01 – v okolí NV je částečně dostupná občanská vybavenost obce,

$P_6$  – 0,01 – příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku,

$P_7$  – -0,01 – zastávka od 201 do 1000 MHD, dobrá dostupnost centra obce,

$P_8$  – 0,00 – bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku,

$P_9$  – -0,10 – konfliktní skupiny v okolí do 5 km (obyvatelstvo),

$P_{10}$  – -0,01 – vyšší nezaměstnanost než je průměr v kraji,

$P_{11}$  – 0,00 – bez dalších vlivů

$\Sigma P_2- P_{11}$  - 0,13

Dosazením stanovených hodnot (P) do vzorce 3.5 se zjistí **index polohy:**

$$I_P = 1 \cdot (1 + (-0,13)) = \mathbf{0,87}.$$

---

Pro výpočet indexu cenového porovnání se dosadí zjištěné hodnoty indexů do vzorce 3.3.

$$I = 1 \cdot 0,99 \cdot 0,87 = 0,8613$$

Základní cena pozemku (ZC) činí 642 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Index cenového porovnání (I) je 0,8613.

Základní cena upravená (ZCU) se zjistí dosazením hodnot do vzorce 3.2.

$$ZCU = 642 \cdot 0,8613 = 553 \text{ Kč/m}^2$$

Podle oceňovací vyhlášky se u pozemku, který není stavební, ale je zahrnut do platného územního plánu, cena určená (ZCU) musí vynásobit koeficientem 0,30. Výsledná základní cena upravená pozemku tedy činí 166 Kč za 1 m<sup>2</sup> a jeho výměra je 664 m<sup>2</sup>. Tyto výsledné veličiny se doplní do vzorce 3.7.

$$AC = ZCU \cdot \text{výměra} = 166 \cdot 664 = 110\,224 \text{ Kč}, \quad (3.7)$$

**Cena zjištěná stavebního pozemku p. č. 722/3 v okrese Přerov činí 110 224 Kč.**

### 3.2.2 Ocenění zemědělských pozemků

Pro ocenění zemědělského pozemku je nutné znát to, zdali má pozemek přiřazen číselný kód bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), podle tohoto kódu se vyhledá v oceňovací vyhlášce základní cena pozemku. Následně je základní cena upravena o přírážky či srážky včetně odůvodnění.

**a)** Na oceňovaném zemědělském pozemku **p. č. 688/12** s výměrou 3 170 m<sup>2</sup> se nachází tři bonitované půdně ekologické jednotky, ke kterým se určí tři základní ceny podle přílohy č. 4 vyhlášky. Každá z těchto základních cen (ZC) bude srážkou a přírážkou upravena podle přílohy č. 5 vyhlášky. Základní upravená cena (ZCU) dílčích částí pozemku se vynásobí jejich výměrou a konečná cena pozemku se určí jako součtem všech dílčích cen. Následuje výpočet ceny zjištěné.

Přírážky: + 240 % – obce s počtem 100 - 250 tis. obyvatel – území obce.

Srážky: - 3 % – vzdálenost od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce je 2-3 km.

Po úpravě: 237 %

$$ZC_1 = 15,77 \text{ Kč/m}^2 - 35600 \text{ (BPEJ)} - 1\,218 \text{ m}^2$$

$$ZCU_1 = 15,77 \cdot 3,37 = 53,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC_1 = 53,15 \cdot 1218 = 64\,737 \text{ Kč}$$

$$ZC_2 = 19,02 \text{ Kč/m}^2 - 30200 \text{ (BPEJ)} - 1\,640 \text{ m}^2$$

$$ZCU_2 = 19,02 \cdot 3,37 = 64,10 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC_2 = 64,10 \cdot 1640 = 105\,124 \text{ Kč}$$

$$ZC_3 = 9,67 \text{ Kč/m}^2 - 30850 \text{ (BPEJ)} - 312 \text{ m}^2$$

$$ZCU_3 = 9,67 + 3,37 = 32,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC_3 = 32,59 \cdot 312 = 10\,168 \text{ Kč}$$

$$AC = AC_1 + AC_2 + AC_3 \rightarrow AC = 64737 + 105124 + 10168 = 180\,029 \text{ Kč}$$

**Cena zjištěná zemědělského pozemku p. č. 688/12 v okrese Olomouc činí 180 029 Kč.**

**b)** Oceňovaný zemědělský pozemek **p. č. 6505/36** s výměrou  $3\,018 \text{ m}^2$  má přiřazen jen jeden kód BPEJ. V tomto případě bude probíhat obdobný postup jako u předchozího pozemku.

Přirážky: + 240 % – obce s počtem 100 - 250 tis. obyvatel – území obce.

Srážky: - 3 % – vzdálenost od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce je 2-3 km.

Po úpravě: 237 %

$$ZC = 10,08 \text{ Kč/m}^2 - 35900 \text{ (BPEJ)} - 3\,018 \text{ m}^2$$

$$ZCU = 10,08 \cdot 3,37 = 34 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC = 34 \cdot 3018 = 102\,612 \text{ Kč}$$

**Cena zjištěná zemědělského pozemku p. č. 6505/36 v okrese Přerov činí 102 612 Kč.**

### 3.3 Tržní ocenění

Pro výpočty cen oceňovaných stavebních a zemědělských pozemků z hlediska tržního ocenění byla vybrána metoda přímého porovnání pomocí koeficientů odlišnosti. Nejprve je potřeba si vytvořit databázi obdobných srovnávacích pozemků, u kterých je nutné znát jejich parametry a hlavně cenu. Protože ceny byly zjištěny za pomoci internetové inzerce, musí se tyto ceny upravit resp. vynásobit korekčním koeficientem. Následně se musí stanovit koeficienty odlišnosti a přiřadit jim hodnotu. Přiřazené koeficienty u každého srovnávacího pozemku se vynásobí mezi sebou a zjistí se index odlišnosti ( $I_o$ ). Upravené ceny se podělí indexem odlišnosti a z těchto cen se průměrem stanoví cena oceňovaného pozemku. Koeficienty odlišnosti, databáze a výpočty tržních hodnot u každého pozemku zvlášť budou zpracovány do přehledných tabulek. Pro výpočet odhadu tržní ceny u zemědělských pozemků bude provedena i metoda výnosová. Ocenění pozemků tržním způsobem bylo provedeno ke dni 8. 4. 2017.

#### 3.3.1 Ocenění stavebních pozemků

Pro stavební pozemky jsou stanoveny tři koeficienty odlišnosti v tabulce 3.1. Koeficienty odlišnosti byly určeny na základě odborného posouzení a budou v tabulce 3.3 a 3.5 přiřazeny ke srovnávacím pozemkům. Znázorňují tak rozdílnosti těchto pozemků s oceňovaným pozemkem.

**Tabulka 3.1: Koeficienty odlišnosti pro stavební pozemky**

korekční koeficient			0,85
koeficient polohy	předměstí	okrajová část	
	1,00	0,90	
koeficient občanské vybavenosti	veškerá	základní	minimální
	1,00	0,95	0,90
koeficient inženýrských sítí	na hranici pozemku	v min. dosahu	do 50 m
	1,00	0,90	0,80

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Databáze srovnávacích pozemků pro **okres Olomouc** je uvedena v tabulce 3.2. K nalezení informací o pozemcích byl využit zejména internetový portál [sreality.cz](http://sreality.cz). Při hledání srovnávacích pozemků byly porovnávány parametry, které by mohly mít vliv na cenu již před samotným oceňováním, jako jsou lokalita, celková rozloha a požadovaná cena.

**Tabulka 3.2: Databáze stavebních pozemků, okres Olomouc**

Č.	Lokalita (okres Olomouc)	Rozloha v m <sup>2</sup>	Parametry	Cena požadovaná v Kč	Cena za 1 m <sup>2</sup> v Kč
Oceňovaný pozemek	k. ú. Holice u Olomouce p. č. 505/1	664	poloha - předměstí občanská vybavenost - veškerá IS - na hranici pozemku	/	/
1	k. ú. Holice u Olomouce	699	poloha - předměstí občanská vybavenost - veškerá IS - na hranici pozemku	1 327 401	1 899
2	k. ú. Velký Týnec	754	poloha - okrajová část občanská vybavenost - základní IS - na hranici pozemku	1 500 460	1 990
3	k. ú. Nový Svět	1100	poloha - předměstí občanská vybavenost - veškerá IS - v min. dosahu pozemku	2 260 000	2 055
4	k. ú. Týneček	946	poloha - předměstí občanská vybavenost - minimální IS - v min. dosahu pozemku	1 504 140	1 590
5	k. ú. Nedvězí u Olomouce	910	poloha - okrajová část občanská vybavenost - minimální IS - do 50 m od pozemku	1 395 000	1 533

*Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z realitních inzercí*

Výpočet tržní hodnoty stavebního pozemku je zobrazen v tabulce 3.3. Výpočet byl proveden v tabulkovém editoru Microsoft Excel, následně upraven a vložen. Celkové ceny byly přepočítány na Kč/m<sup>2</sup> pro následné určení průměrné jednotkové ceny, která byla vynásobena výměrou oceňovaného pozemku a tím stanovena porovnávací hodnota.

**Tabulka 3.3: Výpočet porovnávací hodnoty stavebního pozemku v okrese Olomouc**

č.	Cena požadovaná		redukce	Cena po redukci	K1	K2	K3	I <sub>OD</sub>	Cena pozemku
	Kč celkem	Kč/m <sup>2</sup>	Krz	Kč/m <sup>2</sup>	poloha	služby	IS		Kč/m <sup>2</sup>
1	1327401	1899	0,85	1614,2	1,00	1,00	1,00	1,00	1 614

2	1500460	1990	0,85	1691,5	0,90	0,95	1,00	0,86	1 978
3	2260000	2055	0,85	1746,8	1,00	1,00	0,90	0,90	1 941
4	1504140	1590	0,85	1351,5	1,00	0,90	0,90	0,81	1 669
5	1395000	1533	0,85	1303,1	0,90	0,90	0,80	0,65	2 011
Průměr – jednotkových cen								Kč/m <sup>2</sup>	1 843
Minimum								Kč/m <sup>2</sup>	1 614
Maximum								Kč/m <sup>2</sup>	2 011
Výměra oceňovaného pozemku								m <sup>2</sup>	664
<b>Celkem cena oceňovaného pozemku (po zaokrouhlení)</b>								<b>Kč</b>	<b>1 223 452</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Porovnávací hodnota stavebního pozemku v k. ú. Holice u Olomouce byla určena na 1 223 452 Kč.

Pro výpočet ocenění stavebního pozemku v okrese **Přerov** byly použity koeficienty z tabulky 3.1. Přehled srovnávacích pozemků je uveden v tabulce 3.4 a v tabulce 3.5 bude vypočítána tržní hodnota stavebního pozemku v katastrálním území Kozlovice u Přerova. Databáze umožňuje přehledné zobrazení parametrů a požadovaných cen srovnávacích pozemků k pozemku oceňovanému.

**Tabulka 3.4: Databáze stavebních pozemků, okres Přerov**

Č	Lokalita (okres Přerov)	Rozloha m <sup>2</sup>	Parametry	Cena požadovaná v Kč	Cena za 1 m <sup>2</sup> v Kč
Oceňovaný pozemek	k. ú. Kozlovice u Přerova p. č. 722/3	664	poloha - předměstí občanská vybavenost - základní IS - na hranici pozemku	/	/
1	k. ú. Vinary u Přerova	599	poloha - okrajová část občanská vybavenost - základní IS - na hranici pozemku	499 000	833
2	k. ú. Horní Moštěnice	1 900	poloha - okrajová část občanská vybavenost - základní IS - na hranici pozemku	1 900 000	1 000
3	k. ú. Újezdec u Přerova	701	poloha - předměstí občanská vybavenost - základní IS - do 50 m od pozemku	786 950	1 123

4	k. ú. Horní Moštěnice	1 100	poloha - okrajová část občanská vybavenost - základní IS - na hranici pozemku	1 155 000	1 050
5	k. ú. Čekyně	1 318	poloha - okrajová část občanská vybavenost - základní IS - na hranici pozemku	1 186 200	900

*Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z realitních inzercí*

Oceňovaný pozemek, který se nachází v Kozlovicích u Přerova, leží v obci, která disponuje jen základní občanskou vybaveností, tudíž byla použita u koeficientu občanské vybavenosti hodnota 1,00 a ne koeficient 0,95, který vyplývá z tabulky 3.1. Koeficienty odlišnosti u každého pozemku byly vynásobeny a tím byl určen index odlišnosti. Indexem odlišnosti se vynásobila požadovaná cena za m<sup>2</sup> a pro každý pozemek byla vypočítána jednotková cena.

**Tabulka 3.5: Výpočet porovnávací hodnoty stavebního pozemku v okrese Přerov**

č.	Cena požadovaná		redukce	Cena po redukcí	K1	K2	K3	I <sub>OD</sub>	Cena oceňovaného pozemku
	Kč celkem	Kč/m <sup>2</sup>	Krz	Kč/m <sup>2</sup>	poloha	služby	IS		Kč/m <sup>2</sup>
1	499000	833	0,85	708,05	0,90	1,00	1,00	0,90	787
2	1900000	1000	0,85	850,00	0,90	1,00	1,00	0,90	944
3	786950	1123	0,85	954,55	1,00	1,00	0,80	0,80	1 193
4	1155000	1050	0,85	892,50	0,90	1,00	1,00	0,90	992
5	1186200	900	0,85	765,00	0,90	1,00	1,00	0,90	850
Průměr – jednotkových cen								Kč/m <sup>2</sup>	953
Minimum								Kč/m <sup>2</sup>	787
Maximum								Kč/m <sup>2</sup>	1 193
Výměra oceňovaného pozemku								m <sup>2</sup>	664
<b>Celkem cena oceňovaného pozemku (po zaokrouhlení)</b>								<b>Kč</b>	<b>632 928</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Ze všech jednotkových cen byla stanovena průměrná jednotková cena a ta byla vynásobena výměrou oceňovaného pozemku. Porovnávací hodnota stavebního pozemku v k. ú. Kozlovice u Přerova byla stanovena na 632 928 Kč.



### 3.3.2 Ocenění zemědělských pozemků

V tabulce 3.6 jsou uvedeny koeficienty odlišnosti pro zemědělské pozemky. Vzdálenosti od zastavěného území a přístup k pozemku jsou významné faktory, které při oceňování zemědělského pozemku mohou mít zásadní vliv na výslednou hodnotu oceňovaného pozemku.

**Tabulka 3.6: Koeficienty odlišnosti pro zemědělské pozemky**

korekční koeficient			0,85
koeficient vzdálenosti od zastavěného území	extravilán, na okraji obce		extravilán
	1,00		0,90
koeficient přístupu	po obecní komunikaci	přes sousední pozemky	
	1,00	0,90	
koeficient lokality	do 10 km od OP	do 20 km od OP	do 30 km od OP
	0,95	0,90	0,85

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Sestavenou databázi zemědělských pozemků pro ocenění pozemku v okrese **Olomouc** zobrazuje tabulka 3.7. Při hledání srovnávacích pozemků byl kladen velký důraz na celkovou rozlohu. Pokud by byl použit ke srovnání pozemek například o jeden hektar větší, nemusela by jeho cena korespondovat s obvyklými požadovanými cenami na trhu.

**Tabulka 3.7: Databáze zemědělských pozemků, okres Olomouc**

Č.	Lokalita (okres Olomouc)	Rozloha $m^2$	Parametry	Cena požadovaná v Kč	Cena za 1 $m^2$ v Kč
Oceňovaný pozemek	k. ú. Nemilany p. č. 688/12	3 170	vzdálenost od zastavěného území - extravilán, na okraji obce přístup - po obecní komunikaci	/	/
1	k. ú. Štěpánov	4 218	vzdálenost od zastavěného území - extravilán, na okraji obce přístup - po obecní komunikaci lokalita - 13 km od OP	126 540	30
2	k. ú. Červenka	3 508	vzdálenost od zastavěného území - extravilán přístup - přes sousední pozemky lokalita - 22 km od OP	100 000	29

3	k. ú. Mladeč	5 315	vzdálenost od zastavěného území - extravilán přístup - přes sousední pozemky lokalita - 24 km od OP	132 875	25
4	k. ú. Charvátý	5 225	vzdálenost od zastavěného území - extravilán, na okraji obce přístup - po obecní komunikaci lokalita - 10 km od OP	182 875	35
5	k. ú. Štarnov	4 016	vzdálenost od zastavěného území - extravilán, na okraji obce přístup - přes sousední pozemky lokalita - 14 km od OP	116 464	29

*Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z realitních inzercí*

Výpočet porovnávací hodnoty pozemku nacházející se v k. ú. Nemilany je zachycen v tabulce 3.8. Nejříve byla požadovaná cena u srovnávacích pozemků přepočítána na cenu za jednotku výměry. Ceny byly vyhledány v realitních inzercích a tak musel být použit korekční koeficient 0,85, který zohledňuje případný rozdíl cen požadovaných na trhu a skutečně prodejních cen obsažených v kupních smlouvách.

**Tabulka 3.8: Výpočet porovnávací hodnoty zemědělského pozemku v okrese Olomouc**

č.	Cena požadovaná		redukce	Cena po redukci	K4	K5	K6	I <sub>OD</sub>	Cena pozemku
	Kč celkem	Kč/m <sup>2</sup>	Krz	Kč/m <sup>2</sup>	vzdálenost	přístup	lokalita		Kč/m <sup>2</sup>
1	126540	30	0,85	25,5	1,00	1,00	0,90	0,90	28
2	100000	29	0,85	24,65	0,90	0,90	0,85	0,69	36
3	132875	25	0,85	21,25	0,90	0,90	0,85	0,69	31
4	182875	35	0,85	29,75	1,00	1,00	0,95	0,95	31
5	116464	29	0,85	24,65	1,00	0,90	0,90	0,81	30
Průměr – jednotkových cen								Kč/m <sup>2</sup>	31
Minimum								Kč/m <sup>2</sup>	28
Maximum								Kč/m <sup>2</sup>	36
Výměra oceňovaného pozemku								m <sup>2</sup>	3 170
<b>Celkem cena oceňovaného pozemku (po zaokrouhlení)</b>								<b>Kč</b>	<b>99 378</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Porovnávací hodnota u zemědělského pozemku v k. ú. Nemilany byla stanovena na 99 378 Kč.

Databázi zemědělských pozemků, kterou je nutno mít ke stanovení tržní hodnoty pozemku v okrese **Přerov** zobrazuje tabulka 3.9. Koeficienty odlišnosti budou použity stejné jako v tabulce 3.6.

**Tabulka 3.9: Databáze zemědělských pozemků, okres Přerov**

Č.	Lokalita (okres Přerov)	Rozloha $m^2$	Parametry	Cena požadova ná v Kč	Cena za 1 $m^2$ v Kč
Oceňovaný pozemek	k. ú. Přerov p. č. 6505/36	3 018	vzdálenost od zastavěného území - extravilán, na okraji obce přístup - po obecní komunikaci	/	/
1	k. ú. Hranice	1 876	vzdálenost od zastavěného území - extravilán, na okraji obce přístup - přes sousední pozemky lokalita - 27 km od OP	70 000	37
2	k. ú. Lipník nad Bečvou	3 261	vzdálenost od zastavěného území - extravilán přístup - po obecní komunikaci lokalita - 15 km od OP	83 000	25
3	k. ú. Hlinsko	4 698	vzdálenost od zastavěného území - extravilán, na okraji obce přístup - po obecní komunikaci lokalita - 15 km od OP	112 752	24
4	k. ú. Provodovice	2 809	vzdálenost od zastavěného území - extravilán, na okraji obce přístup - po obecní komunikaci lokalita - 30 km od OP	84 270	30
5	k. ú. Horní Moštěnice	3 940	vzdálenost od zastavěného území - extravilán přístup - přes sousední pozemky lokalita - 7 km od OP	98 500	25

*Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z realitních inzercí*

Výpočet oceňovaného pozemku nacházející se v k. ú. Přerov je proveden v tabulce 3.10. Koeficienty odlišnosti byly vynásobeny a pro každý srovnávací pozemek byl takto vypočítán index odlišnosti. Podílem ceny po redukci s indexem odlišnosti byly stanoveny upravené ceny za  $m^2$  u srovnávacích pozemků. Průměrná cena oceňovaného pozemku byla určena na 30 Kč/ $m^2$ . Součinem této ceny a výměrou pozemku byla stanovena porovnávací hodnota zemědělského pozemku.

**Tabulka 3.10: Výpočet porovnávací hodnoty zemědělského pozemku v okrese Přerov**

č.	Cena požadovaná		redukce	Cena po redukcí	K4	K5	K6	I <sub>OD</sub>	Cena pozemku
	Kč celkem	Kč/m <sup>2</sup>	Krz	Kč/m <sup>2</sup>	vzdálenost	přístup	lokalita		Kč/m <sup>2</sup>
1	70000	37	0,85	31,45	1,00	0,90	0,85	0,77	41
2	83000	25	0,85	21,25	0,90	1,00	0,90	0,81	26
3	112752	24	0,85	20,4	1,00	1,00	0,90	0,90	23
4	84270	30	0,85	25,5	1,00	1,00	0,85	0,85	30
5	98500	25	0,85	21,25	0,90	0,90	0,95	0,77	28
Průměr – jednotkových cen								Kč/m <sup>2</sup>	30
Minimum								Kč/m <sup>2</sup>	23
Maximum								Kč/m <sup>2</sup>	41
Výměra oceňovaného pozemku								m <sup>2</sup>	3 018
<b>Celkem cena oceňovaného pozemku (po zaokrouhlení)</b>								<b>Kč</b>	<b>89 108</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Porovnávací hodnota u zemědělského pozemku v k. ú. Přerov byla vypočítána na 89 108 Kč. Veškeré informace o srovnávacích pozemcích byly vzaty z údajů v realitních inzercích, a proto všechny ceny u pozemků byly násobeny korekčním koeficientem 0,85.

### 3.3.3 Zemědělské pozemky – výnosová metoda

U zemědělských pozemků p. č. 688/12 o výměře 3 170 m<sup>2</sup>, který se nachází v k. ú. Nemilany a u pozemku p. č. 6505/36 o výměře 3 018 m<sup>2</sup>, který se nachází v k. ú. Přerov bude provedeno ocenění výnosovým způsobem a to metodou věčné renty. Pro co nejpřesnější odhad ceny obvyklé je vhodné použít co nejvíce oceňovacích technik, které se dají využít u různých druhů nemovitých věcí.

Pro pozemek v k. ú. Nemilany pro okres Olomouc je výpočet proveden v tabulce č. 3.11.

**Tabulka 3.11: Výpočet výnosové hodnoty zemědělského pozemku v okrese Olomouc**

Příjmy roční	
Dotace ze státního rozpočtu (2016)	výměra pozemku: 3 170 m <sup>2</sup>
• SAPS	1 114 Kč
• Greening	611 Kč
<b>Příjmy celkem</b>	<b>1 725 Kč</b>
Výdaje roční	
Daň z nemovité věci	398 Kč
Sekání trávy 2 x ročně	400 Kč

<b>Výdaje celkem</b>	<b>798 Kč</b>
Čistý roční výnos	927 Kč
Míra kapitalizace	0,02
<b>Výnosová hodnota pozemku</b>	<b>46 350 Kč</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Výnosová hodnota zemědělského pozemku v k. ú. Nemilany činí 46 350 Kč. V tomto případě by cena za 1 m<sup>2</sup> byla 14, 62 Kč. Výpočet výnosové hodnoty pozemku v k. ú. Přerov v okrese Přerov je zobrazen v tabulce č. 3.12. Bližší popis výpočtů výnosové hodnoty pro oba pozemky bude uveden pod tabulkou.

**Tabulka 3.12: Výpočet výnosové hodnoty zemědělského pozemku v okrese Přerov**

<b>Příjmy roční</b>	
Dotace ze státního rozpočtu (2016)	výměra pozemku: 3 018 m <sup>2</sup>
• SAPS	1 061 Kč
• Greening	582 Kč
<b>Příjmy celkem</b>	<b>1 643 Kč</b>
<b>Výdaje roční</b>	
Daň z nemovité věci	300 Kč
Sekání trávy 2 x ročně	400 Kč
<b>Výdaje celkem</b>	<b>700 Kč</b>
Čistý roční výnos	943 Kč
Míra kapitalizace	0,02
<b>Výnosová hodnota pozemku</b>	<b>47 150 Kč</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Sazby dotací byly zjištěny z internetových stránek Ministerstva zemědělství pro rok 2016 a přepočítány na plochu oceňovaného zemědělského pozemku. Vyměření daně z nemovité věci bylo určeno sazbou 0,75 % u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů z částky vypočtené jako součin výměry pozemku v m<sup>2</sup> a ceny půdy, která je určena v příslušném katastrálním území. Kromě daně z nemovité věci byla do výdajů zahrnuta hodnota sečení travního porostu a to 2x za rok. Hodnota byla stanovena na základě doporučení. Míra kapitalizace byla pro zemědělské pozemky stanovena na 2 %. Odečtením celkových ročních výdajů od celkových ročních příjmů se zjistí čistý roční výnos (dále jen ČRV), který se vydělí mírou kapitalizace. Tímto způsobem se vypočítají výnosové hodnoty oceňovaných pozemků v okrese Přerov a Olomouc.

## **4. Zhodnocení a interpretace výsledků**

Tato část bakalářské práce je zaměřena na shrnutí a zhodnocení dosažených výsledků, a to zjištěných a obvyklých cen při oceňování stavebních a zemědělských pozemků. V dalších podkapitolách bude provedeno posouzení administrativního a tržního oceňování včetně jejich odborných metod. Bude stručně objasněn význam oceňování v rozdílných lokalitách a jejich vliv na hodnotu nemovité věci. Na konec budou uvedeny výhody a nevýhody, které byly zjištěny v praktické části této práce.

### **4.1 Posouzení administrativního a tržního oceňování**

V předchozí kapitole bylo provedeno oceňování vybraného souboru pozemků, a to administrativním pojetím, ve kterém byly zjištěny a vypočítány hodnoty pozemků na základě zákona o oceňování a prováděcí vyhlášky. A také oceňování pozemků na tržním principu, ve kterém byla použita odborná metoda porovnávací a u zemědělských pozemků i metoda výnosová. K porovnání bylo vybráno pět pozemků se srovnatelnými parametry, u kterých byla známá nabízená cena. Účelem této kapitoly je definovat a zhodnotit postup při použití výše uvedených oceňovacích metod.

#### **4.1.1 Stavební pozemek Olomouc**

Nejprve byla vypočítána administrativní cena pozemku, nacházejícího se v okrese Olomouc, který je v katastru nemovitostí vedený jako orná půda, avšak dle platného územního plánu je pozemek vymezen k výstavbě obytných domů, proto bude považován za stavební. Pozemek se nachází v k. ú. Holice u Olomouce a je zachycen v platné cenové mapě pro Město Olomouc. Základní cenou, nalezenou v cenové mapě, a to 1 790 Kč/m<sup>2</sup> se vynásobila výměra pozemku 664 m<sup>2</sup> a cena zjištěná byla stanovena na 1 188 560 Kč.

U stejného pozemku byla stanovena obvyklá cena pomocí porovnávací metody. Nejprve byla sestavena databáze porovnávacích pozemků, u kterých byla známá požadovaná cena. Tyto ceny byly podle předem stanovených koeficientů a vypočítaného indexu odlišnosti upraveny a jejich průměrem byla získána jednotková cena pro tento pozemek, a to 1 843 Kč/m<sup>2</sup>. Takto upravená jednotková cena, vynásobena výměrou pozemku, byla stanovena jako porovnávací hodnota ve výši 1 223 452 Kč.

#### **4.1.2 Stavební pozemek Přerov**

Následně byla stanovena cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky pro pozemek, který se nachází v okrese Přerov, konkrétně v k. ú. Kozlovice u Přerova, což je část statutárního města Přerov. Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že pozemek je veden jako orná půda, avšak na základě

poskytnuté územně plánovací informace je pozemek územním plánem vymezen jako plocha pro výstavbu rodinných domů a bude tedy oceňován podle § 9 oceňovací vyhlášky jako jiný pozemek, který je zahrnut do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění. Pro obec Přerov není vydána platná cenová mapa, základní cena pozemku byla tedy vyhledána v tabulce č. 1, příloze č. 2 oceňovací vyhlášky, a stanovena tak na 642 Kč/m<sup>2</sup>. Cena musela být upravena o index cenového porovnání, tzv. vynásobena a základní cena upravená byla stanovena na 553 Kč/m<sup>2</sup>. Podle § 9 odst. 4a) musela být cena vynásobena koeficientem 0,3 a cena se tímto dostala na velmi nízkou úroveň, a to na 166 Kč/m<sup>2</sup>. Upravenou cenou se vynásobila výměra pozemku a cena zjištěná byla určena na 110 224 Kč.

Pro předmětný pozemek bylo provedeno i ocenění tržním způsobem, a to metodou porovnávací. Pro výpočet porovnávací hodnoty byla sestavena databáze porovnávacích pozemků s obdobnými vlastnostmi, a které se vyskytují v blízkosti oceňovaného pozemku. Celková jednotková cena byla vypočítána na 953 Kč/m<sup>2</sup>. Touto cenou se vynásobila výměra pozemku a porovnávací hodnota tedy činila 632 928 Kč.

#### 4.1.3 Zhodnocení použitých metod u stavebních pozemků

Pro přehlednost je v tabulce č. 4. 1 zobrazena rekapitulace cen dosažených pomocí administrativního a tržního způsobu ocenění u obou stavebních pozemků.

**Tabulka 4.1: Rekapitulace dosažených hodnot**

Oceňování		okres Olomouc	cena za m <sup>2</sup>	okres Přerov	cena za m <sup>2</sup>
Administrativní (cena zjištěná)	Olomouc 664 m <sup>2</sup>	1 188 560 Kč	1 790 Kč	110 224 Kč	166 Kč
Tržní ocenění (porovnávací hodnota)	Přerov 664 m <sup>2</sup>	1 223 452 Kč	1 843 Kč	632 928 Kč	953 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování*

U stavebního pozemku v okrese Olomouc lze konstatovat, že cena zjištěná a porovnávací hodnota se výrazně neliší. Je to způsobeno dozajista tím, že základní cena stavebního pozemku byla získána z cenové mapy města Olomouce. Cenová mapa prakticky ilustruje úroveň tržních cen jednotlivých pozemků k aktuálnímu datu, kdy je zpracována.

Porovnávací hodnota byla stanovena úpravou cen u srovnávacích pozemků, které jsou za tyto ceny v současnosti nabízeny v realitních inzercích. Z výše uvedeného lze odvodit, že základní částka v cenové mapě odpovídá současným hodnotám, za které jsou stavební pozemky na trhu nabízeny a prodávány. Avšak u pozemku v okrese Přerov lze na první pohled vidět vysokou

odlišnost ceny zjištěné a porovnávací hodnoty. Rozdíl u těchto dvou hodnot je téměř 83 %. Základní cena zjištěná u stavebního pozemku byla po úpravě o index cenového porovnání snižena o 89 Kč za 1 m<sup>2</sup> na částku 553 Kč/m<sup>2</sup>. Značným důvodem jsou negativní vlivy, jako například to, že se pozemek nachází v ochranném pásmu technické infrastruktury, leží v okrajové části obce a v okolí se vyskytují konfliktní skupiny obyvatelstva. Zmíněné nepříznivé faktory mají na celkovou cenu výrazný účinek. Následně se cena upravená vynásobila koeficientem 0,3, z důvodu toho, že předmětný pozemek není určen jako stavební, ale zatím je jen zahrnut do platného územního plánu, jako pozemek určený k zastavění. Použitím tohoto koeficientu klesla cena pozemku o 387 Kč z původní upravené ceny na 166 Kč/m<sup>2</sup>. Vyhláška stanoví tento koeficient ve stejné míře u všech typů takových pozemků.

Na rozdíl od metody porovnávací, kde se porovnávací hodnota stanoví upravením nabízených cen od budoucích prodejců, kteří mají přirozeně velký zájem na tom, aby byla prodejní cena maximální. A vliv toho, že pozemek není v evidenci katastrálního úřadu veden jako stavební se tudíž neprojeví. Nelze opomenout také to, že odhadce si sám zvolí na základě odborných znalostí, které parametry či odlišnosti při oceňování pozemku budou mít na cenu zásadní vliv. Kdežto při oceňování na základě oceňovací vyhlášky musí být zahrnuty všechny indexy v ní uvedené a prostor pro vlastní úsudek znalce je minimální. Závěrem lze shrnout, a z porovnání vyplývá, že pro prodávajícího je vhodnější použít metodu tržního oceňování u stavebních pozemků v obou lokalitách.

#### **4.1.4 Zemědělský pozemek – Olomouc**

Administrativní ocenění zemědělského pozemku p. č. 688/12 s výměrou 3 170 m<sup>2</sup> bylo provedeno dle § 6 oceňovací vyhlášky. Pro tento pozemek byly stanoveny tři základní ceny, dle půdně bonitované ekologické jednotky, uvedené v příloze č. 4. Ceny byly dále upraveny přírážkou a srážkou na základě přílohy č. 5 zmíněné vyhlášky. Cena zjištěná zemědělského pozemku tímto způsobem je 180 029 Kč.

Tržní ocenění pro tento pozemek bylo provedeno metodou porovnávací, a to úpravou nabízených cen o index odlišnosti, který se skládal z koeficientů vzdálenosti od zastavěného území, přístupu a lokality. Jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> byla určena částkou 31 Kč. Porovnávací hodnota zemědělského pozemku v k. ú. Nemilany činí 99 378 Kč. Dalším způsobem určení hodnoty pozemku byla výnosová metoda, konkrétně technika věčné renty. Pro předmětný pozemek byl zjištěn, na základě příjmů a výdajů, čistý roční výnos nemovité věci. Podílem hodnoty ČRV a míry kapitalizace byla výnosová hodnota pozemku stanovena na částku 46 350 Kč.



#### 4.1.5 Zemědělský pozemek – Přerov

U zemědělského pozemku p. č. 6505/36 o výměře 3 018 m<sup>2</sup> byla cena zjištěná vypočítána na základě oceňovací vyhlášky podle § 6. K vyhledání základní ceny pozemku a k jejímu upravení pomocí srážky a přírážky byly použity přílohy č. 4 a 5. Základní cena upravená byla stanovena na 34 Kč/m<sup>2</sup>. Zjištěná cena pozemku je tedy 102 612 Kč.

Pro předmětný pozemek bylo provedeno i tržní ocenění, a to metodou porovnávací a metodou výnosovou. U metody porovnávací byla sestavena databáze zemědělských pozemků s porovnatelnými parametry a podobnou lokalitou. Nabízené ceny pro tyto pozemky byly upraveny indexem odlišnosti a z upravených cen byla průměrem zjištěna jednotková cena, a to 30 Kč/m<sup>2</sup>. Porovnávací hodnota zemědělského pozemku byla stanovena na 89 108 Kč. Výpočet výnosové hodnoty byl proveden obdobně jako u zemědělského pozemku v okrese Olomouc a výnosová hodnota pozemku byla určena na 47 150 Kč.

#### 4.1.6 Zhodnocení použitých metod u zemědělských pozemků

Do tabulky č. 4.2 byl zanesen přehled o dosažených cenách u zemědělských pozemků, které byly oceněny administrativním a tržním způsobem, pro přehlednější zhodnocení.

**Tabulka 4.2: Rekapitulace dosažených hodnot**

Oceňování	okres Olomouc - 3 170 m <sup>2</sup>	cena za m <sup>2</sup>	okres Přerov - 3 018 m <sup>2</sup>	cena za m <sup>2</sup>
cena zjištěná	180 029 Kč	57 Kč	102 612 Kč	34 Kč
porovnávací hodnota	99 378 Kč	31 Kč	89 108 Kč	30 Kč
výnosová hodnota	46 350 Kč	15 Kč	47 150 Kč	16 Kč

*Zdroj: Vlastní zpracování*

Cena zjištěná u zemědělského pozemku v Olomouci byla určena podle základních cen pro bonitované půdně ekologické jednotky. Na pozemku se nachází tři BPEJ a proto ceny za 1 m<sup>2</sup> nebyly stejné. Všechny základní ceny byly vynásobeny koeficientem 3,37, což značí přírážku ve výši 237 %. Po úpravě byla základní cena stanovena

- pro část pozemku o výměře 1 218 m<sup>2</sup> na 53,15 Kč/m<sup>2</sup>,
- pro část pozemku o výměře 1 640 m<sup>2</sup> na 64,10 Kč/m<sup>2</sup>,
- pro část pozemku o výměře 312 m<sup>2</sup> na 32,59 Kč/ m<sup>2</sup>.

Takovéto ceny jsou s porovnáním s nabízenými cenami na trhu u zemědělských pozemků opravdu vysoce nereálné, ale pokud by se úřední cena pozemku podle BPEJ již neupravovala o tak vysoké přírážky, lépe by odrážela situaci na trhu, pokud jde o takto kvalitní a produktivní půdu.

Porovnávací hodnota zjištěná prostřednictvím porovnávací metody je u tohoto pozemku zhruba o 45 % nižší než cena zjištěná na základě oceňovací vyhlášky. Porovnávací metodou byla vypočtena cena za 1 m<sup>2</sup> u oceňovaného pozemku na 31 Kč. Téměř o polovinu menší částka byla stanovena výnosovou metodou věčné renty pro stejný pozemek, a to na 15 Kč/m<sup>2</sup>. Výnosová metoda zjištění hodnoty je založena na odhadu budoucího užitku z nemovité věci, u níž se zjišťuje roční výnos z pronájmu. Při výpočtu jde sice o odborný úsudek stanovení budoucích příjmů a výdajů, ale zároveň jde o pouhý předběžný odhad. V rámci stanovení příjmů, v našem případě dotací ze státního rozpočtu se jedná o základní výši. Pokud bude ovšem vlastník – zemědělec schopný může dosáhnout na daleko vyšší částky, spojené s využitím zemědělské půdy. Pokud jde o výdaje, daň z nemovitých věcí se určuje koeficientů z průměrných cen zemědělské půdy dle katastrálních území, které se mohou v průběhu let měnit. Částka, která byla stanovena na sečení trávy, také nemusí odpovídat realitě. Cena služeb se neustále vyvíjí, a pokud vlastník nedisponuje vlastními zdroji, může se mu využití takovéto služby taktéž prodrazit. Z výše uvedených důvodů se nedá považovat použití výnosové metody při stanovení tržní hodnoty zemědělského pozemku za vhodné za účelem prodeje.

U zemědělského pozemku v okrese Přerov zde nejsou tak markantní rozdíly u cen stanovených administrativním a porovnávacím způsobem. Cena zjištěná je vyšší o 13 % než hodnota porovnávací. Jednotková upravená cena o srážky a přírážky stanovené oceňovací vyhláškou byla vypočítána na 34 Kč/m<sup>2</sup> a neupravená základní cena dle BPEJ činila jen 10,08 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází na území obce s počtem 100 – 250 tis. obyvatel, pro tento typ pozemku je dána přírážka 240 % a srážka za vzdálenost od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce jen ve výši 3 %. Ostatní srážky podle oceňovací vyhlášky se v tomto případě nedaly použít, protože se nejedná o pozemek se sníženým zemědělským využitím, jako například zvýšená balvanitost, s výskytem stožárů, potřebou odvodnění či vliv imisního zatížení.

V případě porovnávací hodnoty byla jednotková cena vypočtena průměrem z upravených nabízených cen obdobných zemědělských pozemků v blízkosti lokality Přerov, a to na 30 Kč/m<sup>2</sup>. U tržního oceňování může být zahrnuto, do výpočtu hodnoty pozemku na základě porovnávací metody, nespočet různých faktorů, které budou mít na výslednou cenu vliv. Předpokladem pro výpočet hodnoty oceňovaného pozemku je skutečnost, že se jedná

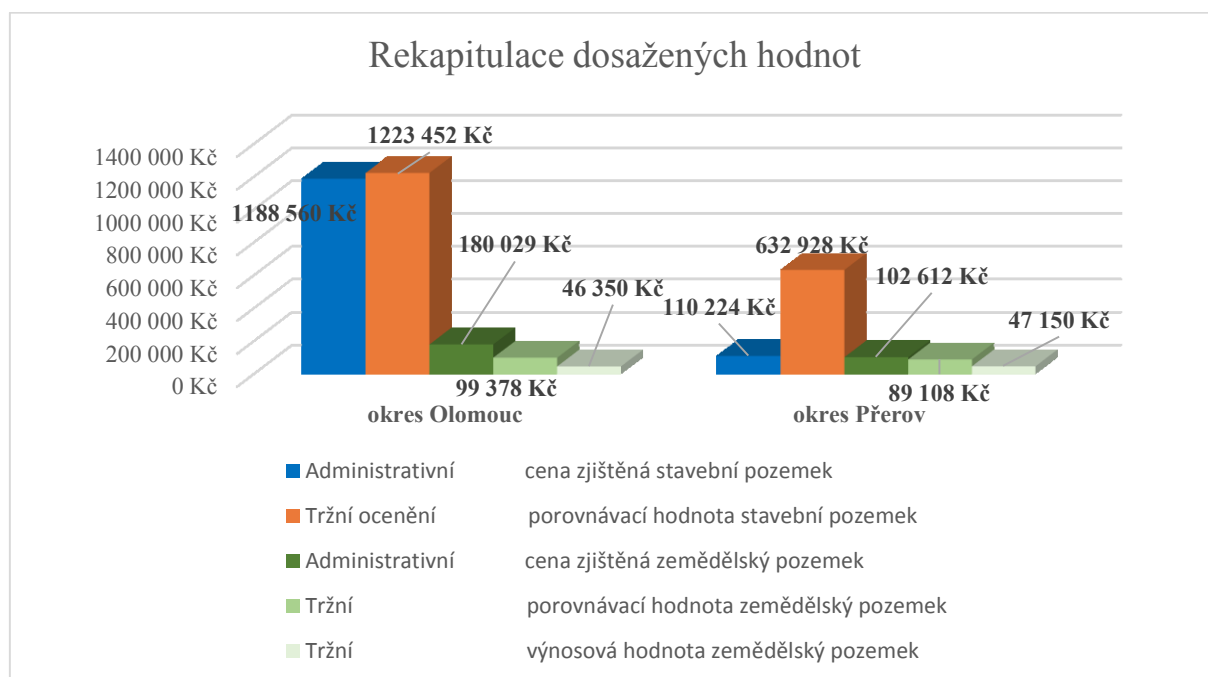
o nemovitou věc běžně obchodovatelnou na trhu. Dále je zapotřebí znát veškeré údaje, nejenom k oceňovanému pozemku, ale i u všech porovnávacích, které je potřeba si uspořádat v přehledné databázi. Při hledání porovnávacích pozemků by se měl odhadce soustředit na veškeré odchylky, ve kterých se oceňovaný pozemek liší. Tyto rozdíly by měly být co nejmenší, aby výsledná hodnota byla co nejméně zkreslena. Na tržní hodnotu zemědělských pozemků mají největší vliv různé faktory. V případě vyšších cen se může odhadce zabývat tím, zda se jedná o pozemek poblíž větších měst, či v lokalitě s vysokou konkurencí nebo jsou-li tyto pozemky nadprůměrně kvalitní, zda se mohou využívat na jiné než zemědělské účely. Největší vliv na hodnotu má faktor, zda se může jednat o pozemek vhodný pro stavební účely, tedy stavební pozemek. Cena nižší se může projevit u pozemků s velmi malou výměrou či špatně přístupných, nebo pokud jsou tyto pozemky znehodnocené a dlouhodobě zemědělsky nevyužívané. Známé, jsou také problémy v oblasti vlastnických práv, a to nevyřešené spoluvlastnickými podíly, nevýhodně uzavřené pachtovní smlouvy, věcná břemena, zástavní práva nebo exekuce.

Výnosová hodnota pro zemědělský pozemek v okrese Přerov byla stanovena na 16 Kč/m<sup>2</sup> a stejně jako u pozemku v okrese Olomouc se nejedná o nejlepší způsob stanovení tržní hodnoty pozemku. Jedná se v podstatě o zjištění budoucího ročního výnosu, ne však v případě prodeje ale v rámci pronájmu pozemku. Pro stanovení nejvyšší hodnoty zemědělských pozemků jak v okrese Olomouc, tak v okrese Přerov vyšel jako nejlepší a nejjednodušší způsob stanovení ceny oceňovaných pozemků pomocí zákona o oceňování majetku a příslušné oceňovací vyhlášky.

#### **4.2 Rozdílnost z hlediska lokality a ceny**

Je třeba zmínit i rozdílnost zjištěných a obvyklých cen z hlediska lokalit, ve kterých se oceňované stavební a zemědělské pozemky nachází. Na grafu č. 4.1 lze zobrazit odlišné hodnoty pro pozemky v okrese Olomouc a Přerov. Stavební pozemky mají stejnou výměru, a to 664 m<sup>2</sup> takže lze zhodnotit celkové vypočítané ceny za celý pozemek a ne za jednotku výměry. Z předchozí kapitoly vyplývá, že u oceňovaných zemědělských pozemků při stanovení jak tržní, tak administrativní hodnoty v okrese Přerov a Olomouc nemá v tomto případě vliv lokality na hodnotu výrazný účinek. V této podkapitole budou tedy rozebrány konkrétní faktory, které mají zásadní vliv na oceňování stavebních pozemků ve Statutárních městech Olomouc a Přerov.

**Graf č. 4. 1 Výsledné hodnoty pozemků v okrese Olomouc a Přerov**



*Zdroj: Vlastní pracování*

U ceny zjištěné, která vychází z vyhlášky o oceňování je rozdílnot cen způsobena typem oceňovaného pozemku a vliv lokality je v základních cenách a jejich úpravách již zohledněn. Nejdůležitějším faktorem pro tak markantní rozdíl posuzovaných lokalit je, že město Olomouc má zpracovanou cenovou mapu a město Přerov cenovou mapou nedisponuje. V obou případech jde o pozemek zahrnutý v územním plánu jako pozemek určený k zastavění, ale základní upravená cena musela být vynásobena koeficientem 0,3 jen u pozemku v okrese Přerov. Cenová mapa je tvořena na základě skutečně sjednaných cen, které jsou obsaženy v uzavřených kupních smlouvách.

V případě tržního způsobu oceňování stavebních pozemků je trh ovlivněn řadou faktorů, mezi nejvýznamnější lze zařadit politické, ekonomické, sociální a demografickými. Tyto faktory hrají při utváření prodejních či nabízených cen významnou roli. Olomouc je oproti Přerovu žádanější lokalitou, a to nejenom vzhledem k jeho strategickému umístění ale převážně množstvím rozmanitých pracovních příležitostí. Krajské město Olomouc je šesté nejlidnatější město ČR, vyznačuje se především výbornou dopravní i technickou infrastrukturou. Z hlediska silniční dopravy, Olomouc leží v místě, kde se spojují mimo jiné dva významné dálniční tahy, a to Praha – Brno – Olomouc (D1-D46) a dále Olomouc – Ostrava (D35-D1). Zároveň má město dostatek vybudovaných obchvatů, aby těžká nákladní doprava nemusela projíždět přímo centrem města. Jedná se v podstatě o Hanáckou metropoli, která díky své výjimečnosti

v historických, kulturních a společenských sférách je stále oblíbenější lokalitou pro bydlení a komerční účely. V Olomouci se nachází druhá nejstarší univerzita v ČR, a to Univerzita Palackého, která disponuje osmi fakultami. Ve všech ohledech jsou stavební pozemky dražší než v jiných oblastech Olomouckého kraje. Vysoké ceny stavebních pozemků ovlivňuje jejich omezené množství. Zatímco zemědělské pozemky v okolí města přitahují developerské firmy, které je chtějí získat a při změně územního plánu a s tím související změně kultury jejich cena mnohonásobně stoupne. Všechny tyto vyjmenované aspekty působí v oblasti tržního oceňování pozemků a jiných nemovitých věcí jako významní činitelé.

Statutární město Přerov je na tom z hlediska vhodného místa k bydlení a podnikání podstatně hůř. Velkým problémem je jeho velice špatná průjezdnost. V současnosti zde není vybudovaný žádný obchvat či alespoň průtah městem, který by tak částečně ulevil od nákladní dopravy a pohyb po městě by nebyl tak časově náročný a nebezpečný. Demografický vývoj města Přerova, a tím jsou myšleny skupiny problémových a konfliktních skupin obyvatelstva, působí na kupující výrazně negativním dojmem. Proto, v tomto regionu obecně a ve městě Přerov obzvlášť ceny pozemků dosahují mnohem nižší úrovně. Výše cen je shodná s cenami v jiných městech z daleko nižším počtem obyvatel. Tyto aspekty nemají příznivý vliv na budoucí podnikatelský rozvoj tohoto města. Zmíněné negativní vlivy způsobují na trhu pozemků velmi výrazný propad tržních cen u tak specifického a jedinečného výrobního faktoru, jako je půda.

#### **4.3 Poznatky z praxe a doporučení**

Výhodou administrativního oceňování je skutečnost, že zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování oceňovací vyhláška rozlišuje pozemky z hlediska jeho využití. V této práci byly oceněny zemědělské pozemky jako stavební a to podle § 10 zákona o oceňování majetku cenou za m<sup>2</sup> uvedenou v cenové mapě pro pozemek v okrese Olomouc a § 9 odst. 4a) jako pozemek, určený k zastavění dle platného územního plánu. Proto je nutné i při administrativním oceňování si o pozemku zjistit veškeré údaje a zahrnout je do výpočtu zjištěné ceny, aby nedošlo k nepřesnému určení hodnoty pozemku. Nevýhodou administrativního ocenění u stavebních pozemků je rozdílnost v ceně obvyklé i v ceně zjištěné, a to v případě že pozemky nejsou zahrnuty do cenové mapy. I přes skutečnost, že zákonodárci mají snahu o aktualizaci oceňovací vyhlášky každoročně, nejsou schopni reagovat pružně na změnu trhu s nemovitými věcmi. Hodnota zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá aktuálním a mimořádným okolnostem na trhu nemovitých věcí. V rámci daňové legislativy by teda mohl být vytvořen prostor pro spekulaci a to, uvést do kupní smlouvy cenu zjištěnou, tzv. administrativní nižší a následnou zbývající část kupní ceny nezahrnout do daňové povinnosti.

Nejdůležitějším krokem v rámci porovnávací metody je místní šetření, které vyžaduje velmi důkladnou prohlídku oceňovaného pozemku. Zjištění veškerých informací o pozemku, které budou mít vliv na výsledek oceňování je základním kritériem. Při hledání srovnávacích pozemků je nutné dbát na to, aby tyto pozemky byly co nejvíce srovnatelné. V rámci stanovení koeficientů odlišnosti je doporučováno určit koeficienty v rozmezí 0,5 – 1,5, aby nedošlo k případné multiplikaci chyby, která byla případně učiněna na začátku a výsledná cena by se tímto naprosto odklonila od reálné výše. Pokud by se v tomto rozmezí koeficienty nedaly použít, je možné najít si ke srovnání pozemek i v rámci jiné, ale obdobné lokality. Pokud odhadce využívá realitní inzerce, je důležité čerpat z nich aktuální informace. Nabídka a poptávka na daném trhu se neustále mění v závislosti na současných trendech v bydlení, v souvislosti s demografickým faktorem a v důsledku hospodářského cyklu, a proto je důležitá časová aktuálnost cen.

Výnosová metoda byla použita pro výpočet obvyklé hodnoty v rámci tržního oceňování u dvou zemědělských pozemků. Následně byla zjištěna výše dotace, o kterou by si v případě zájmu mohl vlastník půdy zažádat. Výdaje byly stanoveny jako daň z nemovité věci a jako náklady na sekání trávy jednou ročně. Tuto metodu je vhodné použít v případě, kdy chce vlastník pozemku zjistit, jaký případný zisk by mohl obdržet, pokud by pozemek nadále pronajímal. Běžně se ale zemědělské pozemky pronajímají zemědělským družstvům nebo drobným živnostníkům, kteří pozemky obhospodařují. Na základě zjištěných skutečností lze konstatovat, že výnosová metoda není vhodná k určení ceny pozemků určených k prodeji.

Realitní kanceláře fungují jako dominantní subjekt soukromého sektoru při zprostředkovávání prodeje nemovitých věcí. Jejich vliv je determinován rozsáhlou databází uskutečněných obchodů, což vede k zamyšlení nad provázaností informací, kterými disponují s činnostmi odhadců či znalců, kteří mnohdy takové informace jen těžko získávají. Bylo by vhodné zajistit v rámci veřejné správy závazný předpis o poskytování dostatečných informací k nabízeným nemovitým věcem, který by umožnil efektivnější propojení činností realitních kanceláří a znalců či odhadců. Především v souvislosti s tržním oceňováním by mohly být zajištěny předepsané osnovy, které stanoví povinně uveřejňované informace na portálech soukromých realitních kanceláří. Náprava těchto nedostatků by dopomohla k rychlejšímu a jednoduššímu stanovení hodnoty oceňovaných nemovitých věcí.

## 5. Závěr

Bakalářská práce byla zpracována na téma tržní a administrativní oceňování pozemků. **Cílem** práce bylo ocenit stavební a zemědělské pozemky a srovnat jejich hodnoty, dosažené pomocí administrativního a tržního způsobu oceňování ve dvou rozdílných lokalitách Statutárních měst Olomouce a Přerova.

V teoretické části byly uvedeny zejména metody a techniky, které se využívají pro oceňování pozemků. Důležité informace byly čerpány z odborných publikací znalců, kteří se tématem oceňování zabývají. Metodou abstrakce byly vyčleněny údaje a pojmy, které je zapotřebí znát při praktickém využití v oblasti oceňování. Dále byl shrnut stručný přehled o historickém vývoji utváření současných právních předpisů.

Následná, praktická část byla zaměřena na konkrétní ocenění vybraných stavebních a zemědělských pozemků v okrese Olomouc a Přerov v administrativním a tržním pojetí. Ceny zjištěné byly stanoveny na základě zákona o oceňování majetku a platné oceňovací vyhlášky. Hodnoty stavebních pozemků v obou okresech byly stanoveny metodou přímého porovnání, pomocí souboru pěti srovnávacích pozemků, u kterých byly známy parametry a požadované ceny. Touto metodou byly zjištěny také výsledné hodnoty u zemědělských pozemků. Pro srovnání většího počtu výsledných cen, byla při stanovení výše hodnoty u zemědělských pozemků využita metoda výnosová, a to technika věčné renty. Ve čtvrté kapitole byl metodou analýzy proveden rozbor a zhodnocení výsledných hodnot u vybraných oceňovaných pozemků v souvislosti s použitými metodami pro stanovení ceny zjištěné, porovnávací a výnosové hodnoty. Také byly nastíněny rozdílnosti lokalit, které mají vliv na stanovení tržních cen stavebních pozemků v okresech Olomouc a Přerov.

U obou stavebních pozemků byla výsledná tržní hodnota vyšší než cena administrativní. Naopak u zemědělských pozemků v obou okresech, byla vypočtena jako nejvyšší hodnota cena zjištěná pomocí zákona o oceňování a příslušné vyhlášky. Nelze tedy jednoznačně definovat, který způsob oceňování je vhodnější formou pro stanovení nejvyšší hodnoty pozemku, respektive půdy, která je díky jejímu omezenému množství velmi vzácná.

Na základě uvedeného lze stanovit, že cíl bakalářské práce byl splněn. Zjištěná cena se určí pomocí přesně daných a definovaných postupů. Výsledná hodnota ceny zjištěné je závazná pro předem dané účely, které tak stanoví zákon, a to zejména daňové. Smyslem tržního oceňování je však pomocí různých metod stanovit obvyklou cenu nemovité věci v daném místě a čase. Jedná se v podstatě o pouhý odhad ceny, za kterou by nemovitá věc mohla být nabízená na trhu.

## Seznam použité literatury

### Odborná literatura

BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, s.r.o. 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitost*. VŠE Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2008. 134 s. ISBN 978-80-245-0728-6.

HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v Praxi*. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.

SCARRETT, D., S. OSBORN. *Property valuation : the five methods*. 3rd ed. New York: Routledge, 2014. ISBN 978-1-315-79770-0.

SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava: Bauerová, Metodické šablony, 2005. 132 s. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>

WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů: na území České republiky (1897-1994)*. 2. vyd. Brno: CERM, 2012. 247 s. ISBN 978-80-7204-652-2.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. VŠE Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

### Legislativa

Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868-2877.

Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 173, s. 7422-7612.

Vyhláška č. 128 ze dne 20. července 1984 o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Znění účinné od 1. 1. 1985 do 31. 12. 1988. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/>

### Elektronické zdroje

Nabídka pozemků. [online]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky>



## Seznam zkratek

AC	Administrativní cena
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČR	Česká republika
ČRV	Čistý roční výnos
$I_o$	Index omezujících vlivů
$I_{OD}$	Index odlišnosti
$I_p$	Index polohy
IS	Inženýrské sítě
$I_T$	Index trhu
K1	Koeficient polohy
K2	Koeficient občanské vybavenosti
K3	Koeficient inženýrských sítí
K4	Koeficient vzdálenosti od zastavěného území
K5	Koeficient přístupu
K6	Koeficient lokality
k. ú.	Katastrální území
OP	Oceňovaný pozemek
PH	Porovnávací hodnota
R	Míra kapitalizace setinná
SAPS	Jednotná platba na plochu
Sb. z. a n.	Sbírka zákonů a nařízení
VH	Výnosová hodnota
ZC	Základní cena
ZCU	Základní cena upravená

## **Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce**

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 28. 4. 2017

  
.....

jméno a příjmení studenta

## **Seznam příloh**

- Příloha č. 1    Informace o pozemku – stavební pozemek – Holice u Olomouce
- Příloha č. 2    Informace o pozemku – stavební pozemek – Kozlovice u Přerova
- Příloha č. 3    Informace o pozemku – zemědělský pozemek – Nemilany
- Příloha č. 4    Informace o pozemku – zemědělský pozemek – Přerov
- Příloha č. 5    Fotografická dokumentace

## Příloha č. 1

### Informace o pozemku – stavební pozemek – Holice u Olomouce

Parcelní číslo: [505/1](#)  
Obec: [Olomouc \[500496\]](#)  
Katastrální území: [Holice u Olomouce \[641227\]](#)  
Číslo LV: [1602](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 664  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: orná půda



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SJM Jakubec Antonín a Jakubcová Marie, Ječmínkova 692/2b, Holice, 77900 Olomouc

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[31300](#) 664

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)


Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.04.2017 15:00:00.

Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

## Příloha č. 2

### Informace o pozemku – stavební pozemek – Kozlovice u Přerova

Parcelní číslo:	<a href="#">722/3</a>
Obec:	<a href="#">Přerov [511382]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kozlovice u Přerova [734985]</a>
Číslo LV:	<a href="#">947</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	664
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AGENTURA H + N, v.o.s., Komunardů 442/16, Holešovice, 17000 Praha 7	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">30501</a>	664

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.


Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.04.2017 15:00:00.

Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

## Příloha č. 3

### Informace o pozemku – zemědělský pozemek – Nemilany

Parcelní číslo:	<a href="#">688/12</a>	
Obec:	<a href="#">Olomouc [500496]</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Nemilany [703109]</a>	
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3170	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	orná půda	

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">35600</a>	1218
<a href="#">30200</a>	1640
<a href="#">30850</a>	312

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)

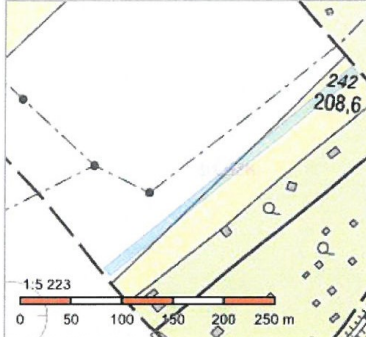
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.04.2017 15:00:00.

Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

## Příloha č. 4

### Informace o pozemku – zemědělský pozemek – Přerov

Parcelní číslo:	<a href="#">6505/36</a>
Obec:	<a href="#">Přerov [511382]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Přerov [734713]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3018
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Přerov, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">35900</a>	3018

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.04.2017 15:00:00.

Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)



## **Příloha č. 5**

### **Fotografická dokumentace**

Foto – stavební pozemek – Holice



Foto – stavební pozemek – Kozlovice u Přerova



Foto – zemědělský pozemek – Nemilany



Foto – zemědělský pozemek – Přerov



*Zdroj: Vlastní zpracování, 2017*